

Haydn, Peter

Finanzierungsalternativen für vermietete Eigentumswohnungen im Rahmen von Altbausanierungen unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte

eingereicht als

BACHELORARBEIT

an der

HOCHSCHULE MITTWEIDA (FH)

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Wirtschaftswissenschaften

Deutschlandsberg, 2010

Erstprüfer: Prof. Dr. Thomas Lärm

Zweitprüfer: Mag. Johannes Kiegerl

Bibliographische Beschreibung:

Haydn, Peter:

Finanzierungsalternativen für vermietete Eigentumswohnungen im Rahmen von Altbausanierungen unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte. – 2010. – 55 S. Mittweida, Hochschule Mittweida (FH), Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Bachelorarbeit, 2010

Referat:

Die Arbeit befasst sich mit dem Vergleich von Annuitäten-, Raten- und Tilgungsdarlehen für ein Finanzierungsvolumen von 70.000 Euro im Bereich der Altbausanierung, von Wohnungen zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte.

Erklärung:

Ich erkläre, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Deutschlandsberg, 21.04.2010

.....

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	IV
1 Bestandsaufnahme	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Wohnung 1	1
1.3 Wohnung 2	2
2 Finanzierungsvarianten.....	3
2.1 Ratentilgung	3
2.2 Annuitätische Tilgung	4
2.3 Endfällige Tilgung	6
2.4 Vergleich der Finanzierungsvarianten	6
2.5 Zinsvereinbarung.....	7
2.6 Sicherheiten	12
2.7 Bewertung der Finanzierungsvarianten	13
2.8 Förderungen bei den Tilgungsvarianten	15
3 Einkommensteuerliche Rahmenbedingungen.....	16
3.1 Abgrenzung	16
3.2 Einkommensteuerermittlung.....	22
3.3 Liebhaberei.....	22
4 Kreditangebote – 75m ² Wohnung	24
4.1 Kreditberechnung 1,625% Zinsen	27
4.2 Kreditberechnung 5,25% Zinsen	37
4.3 Zwischenfazit.....	47
5 Auswirkungen nach dem 10. Jahr.....	48
5.1 Halten und weitervermieten.....	48
5.2 Verkauf	50
5.3 Übertragung auf die „(Enkel-)Kinder“ und Veranlagung der Einkünfte	51
6 Resümee.....	54
Literaturverzeichnis	55
Anhang	

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
EAR	Einnahmen-Ausgaben-Rechnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EURIBOR	European Inter Bank Offered Rate
EZÜ	Einzahlungsüberschuss
KStG	Körperschaftsteuergesetz
LIBOR	London Inter Bank Offered Rate
LiebVO	Liebhabereiverordnung
VPI	Verbraucherpreisindex
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ratentilgung, Quelle: Nadvornik/.. S. 159, verändert.....	3
Abbildung 2: Annuitätische Tilgung, Quelle: Nadvornik/.. (2009), S. 157.....	4
Abbildung 3: Zinscap-Beispiel, Quelle: Eigene Darstellung.....	9
Abbildung 4: VPI-Berechnung, Quelle: Statistik Austria.....	26

1 Bestandsaufnahme

1.1 Problemstellung

Ausgangspunkt ist der Erwerb von zwei Altbauwohnungen zur Vermietung, wobei eine davon 75 m² und die andere 50 m² hat, für diese Wohnungen soll ermittelt werden, wie sich verschiedene Finanzierungsvarianten im Rahmen von Altbausanierungen auf die Liquidität und die ertragssteuerliche Belastung auswirken? Wie kann man die minimalen Gesamtkosten einer Finanzierungsvariante ermitteln?

Welche (ertrags-)steuerlichen und finanzierungstechnischen Konsequenzen hat eine 10 Jahre dauernde Finanzierung?

Wie entwickeln sich die Finanzierung und das Investitionsvorhaben innerhalb der ersten 10 Jahre und danach, unter Berücksichtigung des Investitionsrückganges?

Welcher Zusammenhang besteht zwischen Sicherheiten und den Kreditkonditionen?

1.2 Wohnung 1

Die Wohnung Nummer 1 ist eine 75 m² Wohnung in Zentrum der Bezirksstadt Deutschlandsberg, sie befindet sich im 2. Stock eines 6 Wohnungen umfassenden Zinshauses. Die Wohnung besteht aus drei Zimmern, einem getrennten Bad/WC und einer abgetrennten Küche. Weiters besitzt die Wohnung einen Balkon und ein Kellerabteil.

Die Anschaffungskosten der Wohnung betragen € 50.000, es wird mit Sanierungskosten von € 20.000 gerechnet, was zu einem Finanzierungsbedarf von € 70.000 führt. Im Rahmen der Sanierung werden die Fenster ausgetauscht, eine neue Elektro- und eine neue Wasserinstallation eingebaut, sowie die Heizung an den Fernwärmeanschluss des Hauses angeschlossen.

Das Haus in dem sich die Wohnung befindet wurde im Jahr 1933 erbaut und weist einen dem Alter entsprechenden Bauzustand auf, wobei jedoch eine Sanierung der Fassade inkl. Vollwärmeschutz, sowie ein neues Dach im nächsten Jahr geplant sind. Die Kosten für diese Sanierungsmaßnahmen sind durch die Instandhaltungsrücklage der gedeckt.

1.3 Wohnung 2

Die Wohnung Nummer 2 ist 50 m² groß und befindet sich im gleichen Zinshaus, wie Wohnung Nummer 1. Die Wohnung 2 besteht aus 2 Zimmern und einem getrennten Bad/WC, weiters besitzt die Wohnung ein Kellerabteil.

Die Anschaffungskosten der Wohnung betragen € 30.000, wobei mit Sanierungskosten von € 15.000 gerechnet wird. Die Sanierung erfolgt ähnlich jener von Wohnung Nummer 1, durch Fenstertausch, neuer Elektro- und Wasserinstallation und Anschluss der Heizung an die Fernwärme.

Durch den Wohnungskauf und die Sanierung ist mit einem Finanzierungsvolumen von € 45.000 zu rechnen.

2 Finanzierungsvarianten

Zur Fremdfinanzierung eines Wohnungskaufes wird ein Kredit benötigt, welcher in der Regel grundbücherlich besichert ist, langfristig abgeschlossen ist und auf verschiedene Arten zurückgezahlt werden kann.¹

Die Finanzierung bzw. der Kredit stellt ein Darlehen i.S.d. § 983 ABGB bzw. §§ 607ff BGB dar, dass heißt es wird eine verbrauchbare Sache, mit der Auflage, dass sie nach einer gewissen Zeit zurückzustellen ist übergeben.²

Es sind jedoch auch andere Besicherungsmöglichkeiten wie z.B. eine Lebensversicherung oder eine Kreditrestschuldversicherung denkbar.

2.1 Ratentilgung

Bei Ratentilgung wird in jeder Periode ein gleich hoher Tilgungsanteil geleistet, durch Zeitablauf und die daraus folgende Verminderung des aushaftenden Betrages sinkt der Tilgungsanteil je Annuität.

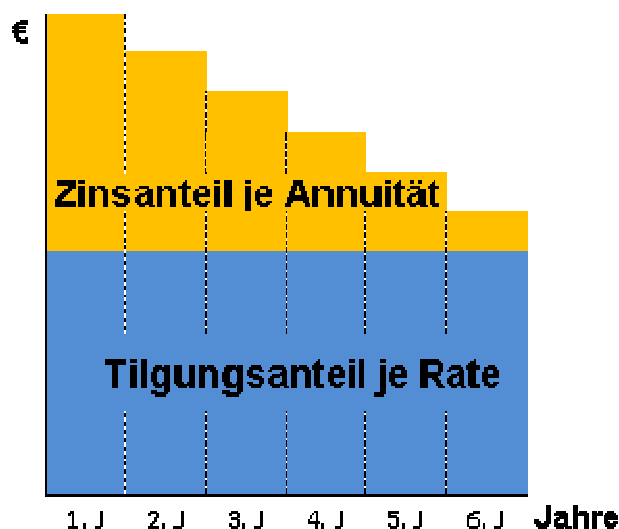


Abbildung 1: Ratentilgung, Quelle: Nadvornik/.. S. 159, verändert.

¹ Vgl. Jahrmann (2003), S. 120.

² Vgl. Nadvornik/.. (2009), S. 156.

Beispiel: Ratentilgung - Tilgungsplan

Höhe des Darlehens: € 50.000

Laufzeit: 10 Jahre

Verzinsung: 4% p.a., nachschüssig

Tilgung: jährlich, nachschüssig

	Schuld am Periodenende	Zinsen	Tilgung	Schuldendienst	Schuld am Periodenende
1. Jahr	50.000,00	2.000,00	5.000,00	7.000,00	45.000,00
2. Jahr	45.000,00	1.800,00	5.000,00	6.800,00	40.000,00
3. Jahr	40.000,00	1.600,00	5.000,00	6.600,00	35.000,00
4. Jahr	35.000,00	1.400,00	5.000,00	6.400,00	30.000,00
5. Jahr	30.000,00	1.200,00	5.000,00	6.200,00	25.000,00
6. Jahr	25.000,00	1.000,00	5.000,00	6.000,00	20.000,00
7. Jahr	20.000,00	800,00	5.000,00	5.800,00	15.000,00
8. Jahr	15.000,00	600,00	5.000,00	5.600,00	10.000,00
9. Jahr	10.000,00	400,00	5.000,00	5.400,00	5.000,00
10. Jahr	5.000,00	200,00	5.000,00	5.200,00	0,00
Schuldendienst				61.000,00	

2.2 Annuitätische Tilgung

Bei der annuitätischen Tilgung leistet der Kreditnehmer regelmäßig Annuitäten in gleicher Höhe. Im Verlauf der Zeit nimmt der Zinsanteil ab, der Tilgungsanteil nimmt stetig zu.

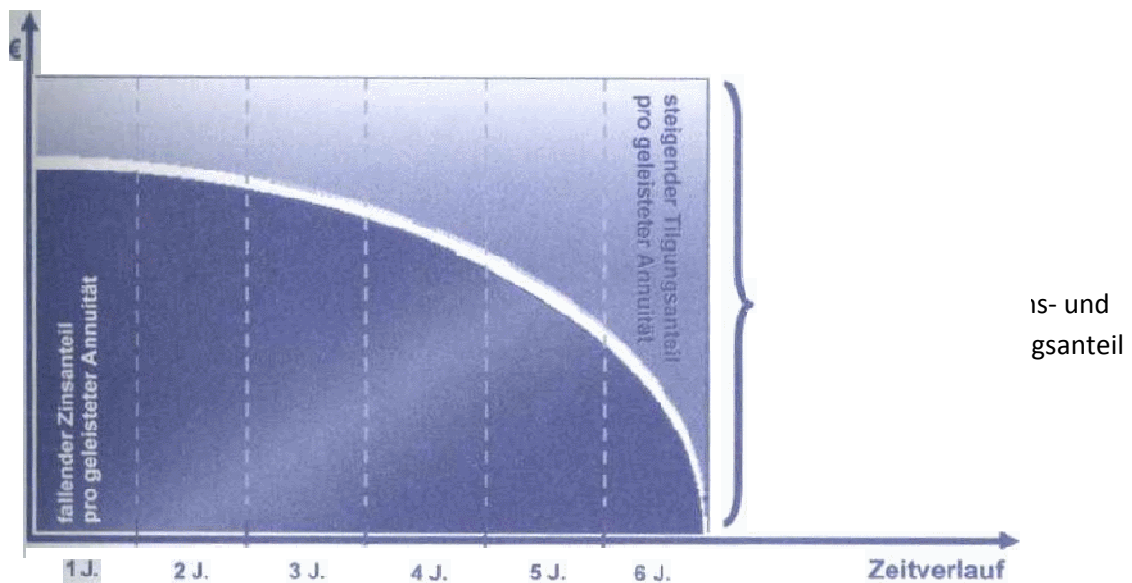


Abbildung 2: Annuitätische Tilgung, Quelle: Nadvornik/.. (2009), S. 157.

Die Annuität wird mit der nachschüssigen Barwertformel berechnet.

$$BW = A * \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

BW ... Barwert

A ... Annuität

i ... Zinssatz der Periode

n ... Anzahl der Perioden

Aus dieser Formel ergibt sich der Betrag der Annuität pro Periode, falls unterjährig verzinst wird ist der Zinssatz entweder auf einen Jahreszinssatz umzurechnen, oder die Periodenanzahl von Jahren auf die entsprechende Anzahl an Zinsperioden zu bringen.

$$A = BW * \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Beispiel: Annuitätische Tilgung – Tilgungsplan

Höhe des Darlehens: € 50.000

Laufzeit: 10 Jahre

Verzinsung: 4% p.a., nachschüssig

Tilgung: jährlich, nachschüssig

$$A = 50.000 * \frac{1 - (1 + 0,04)^{-10}}{0,04}$$

	Schuld am Periodenende	Zinsen	Tilgung	Annuität	Schuld am Periodenende
1. Jahr	50.000,00	2.000,00	4.164,55	6.164,55	45.835,45
2. Jahr	45.835,45	1.833,42	4.331,13	6.164,55	41.504,32
3. Jahr	41.504,32	1.660,17	4.504,37	6.164,55	36.999,95
4. Jahr	36.999,95	1.480,00	4.684,55	6.164,55	32.315,40
5. Jahr	32.315,40	1.292,62	4.871,93	6.164,55	27.443,47
6. Jahr	27.443,47	1.097,74	5.066,81	6.164,55	22.376,66
7. Jahr	22.376,66	895,07	5.269,48	6.164,55	17.107,18
8. Jahr	17.107,18	684,29	5.480,26	6.164,55	11.626,92
9. Jahr	11.626,92	465,08	5.699,47	6.164,55	5.927,45
10. Jahr	5.927,45	237,10	5.927,45	6.164,55	0,00
Schuldendienst				61.645,47	

2.3 Endfällige Tilgung

Bei einer endfälligen Finanzierung wird die Tilgung erst am Ende der Laufzeit durch eine einmalige Zahlung vorgenommen, während der Laufzeit werden nur die laufenden Zinsen bezahlt.

Beispiel: Endfällige Tilgung – Tilgungsplan

Höhe des Darlehens: € 50.000

Laufzeit: 10 Jahre

Verzinsung: 4% p.a., nachschüssig

Tilgung: endfällig

	Schuld am Periodenende	Zinsen	Tilgung	Schuldendienst	Schuld am Periodenende
1. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
2. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
3. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
4. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
5. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
6. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
7. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
8. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
9. Jahr	50.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	50.000,00
10. Jahr	50.000,00	2.000,00	50.000,00	52.000,00	0,00
Schuldendienst				70.000,00	

2.4 Vergleich der Finanzierungsvarianten

Wie bereits aus den Musterberechnungen ersichtlich ergeben sich je nach Tilgungsart verschiedene Höhen des Schuldendienstes. Die Ratentilgung stellt die günstigste Form der Finanzierung dar, da eine immer gleich hohe Rate und ein ständig abnehmender Zinsanteil zurückbezahlt werden.

Hinter der Ratentilgung als zweitgünstigste Variante befindet sich die annuitätische Tilgung, welche im angeführten Beispiel nur einen geringfügig höheren Schuldendienst verursacht.

Die aus Sicht des Kapitalbedarfs teuerste Variante stellt die endfällige Tilgung dar.

Beispiel: Vergleich der Tilgungsvarianten

Höhe des Darlehens: € 50.000

Laufzeit: 10 Jahre

Verzinsung: 4% p.a.

Art	Σ Schuldendienst
Ratentilgung	61.000,00
Annuitätische Tilgung	61.645,47
Endfällige Tilgung	70.000,00

Welche der drei Tilgungsvarianten schlussendlich gewählt wird, hängt wesentlich vom Verlauf der Rückflüsse ab, die jene Investitionen erwirtschaften, die durch das Darlehen finanziert werden.³

Wenn Einzahlungsüberschüsse von Investitionsbeginn an in konstanter Höhe erwartet werden wird man das annuitätische Darlehen wählen, wenn mit EZÜs eher am Ende der Nutzungsdauer der Investition zu erwarten sind wird man das endfällige Darlehen wählen.⁴

Abhängig von der gewählten Tilgungsvariante kommt es außerdem zu verschiedenen steuerlichen Effekten

2.5 Zinsvereinbarung

Bei der Vereinbarung des Kreditzinssatzes gibt es sehr viele Möglichkeiten, beginnend bei Festzinsvereinbarungen oder variablen Zinsvereinbarungen. Weitere Varianten stellen zum Beispiel ein Zins-Cap, ein Zins-Collar, ein Zins-Floor dar.

³ Nadvornik/.. (2009), S. 162.

⁴ Vgl. Nadvornik/.. (2009), S. 162.

Die Zinshöhe kann außerdem durch die Vereinbarung eines Disagios (Damnums) beeinflusst werden.

Der Kreditzinssatz basiert in der Regel auf einem Referenzzinssatz und einem Aufschlag darauf. Der Aufschlag setzt sich aus einem Gewinnanteil, sowie Risiko- und –abschlägen durch die Bank zusammen. Eine andere Bezeichnung für den Aufschlag ist „Bankenmarge“.

Beispiele für Referenzzinssätze bzw. Basiszinssätze sind:

- der EURIBOR (= European Inter Bank Offered Rate),
- oder der LIBOR (=London Inter Bank Offered Rate).

Diese Basiszinssätze sind jene Zinssätzen, welche Banken untereinander verrechnen.

2.5.1 Festzinsvereinbarung

Festzinsvereinbarungen definieren einen fixen Kreditzinssatz über eine bestimmte Laufzeit. Festzinsvereinbarungen ermöglichen aufgrund der kalkulierbaren Zins- und Tilgungshöhe eine gute Zukunftsplanung.

In Niedrigzinsphasen wird in der Regel versucht die niedrigen Zinsen durch Festzinsvereinbarungen über längere Zeit zu sichern.⁵

Früher waren bei Fixzinsvereinbarungen sehr lange Laufzeiten bis zu 40 Jahren möglich, heute erfolgen Zinsanpassungen wesentlich rascher. Häufige Fristen sind z.B. 2,3,5,8, oder 10 Jahre, längere Laufzeiten stellen eher Ausnahmen dar. Nach Ablauf der Frist wird entweder eine neue Fix- bzw. Festzinsvereinbarung geschlossen, oder aber zu einer variablen Zinsvereinbarung übergegangen. Ein Beispiel wäre: 2 Jahre Fixzins, danach Anpassung an den 3-Monats-Euribor + (je nach Bonität) zwischen 0,75% und 2% Aufschlag für wiederum 2 Jahre.

⁵ Vgl. Jahrmann (2003), S. 121.

2.5.2 Variable Zinsvereinbarung

Unter einer variablen Zinsvereinbarung versteht man grundsätzlich, dass sich der Zinssatz einer Finanzierung laufend verändern kann. Die Veränderungsbedingungen werden in der Regel im Kreditvertrag festgehalten.

Die Basis einer variablen Zinsvereinbarung stellt meist ein Referenzzinssatz dar, auf welchen ein Aufschlag erfolgt bzw. eine Gewinnmarge der Bank aufgerechnet wird.

Bei variablen Zinsvereinbarungen gibt es außerdem noch weitere Möglichkeiten der Zinsvereinbarung in Form von Caps, Collars oder Zins-Floor-Vereinbarungen.

2.5.2.1 Cap

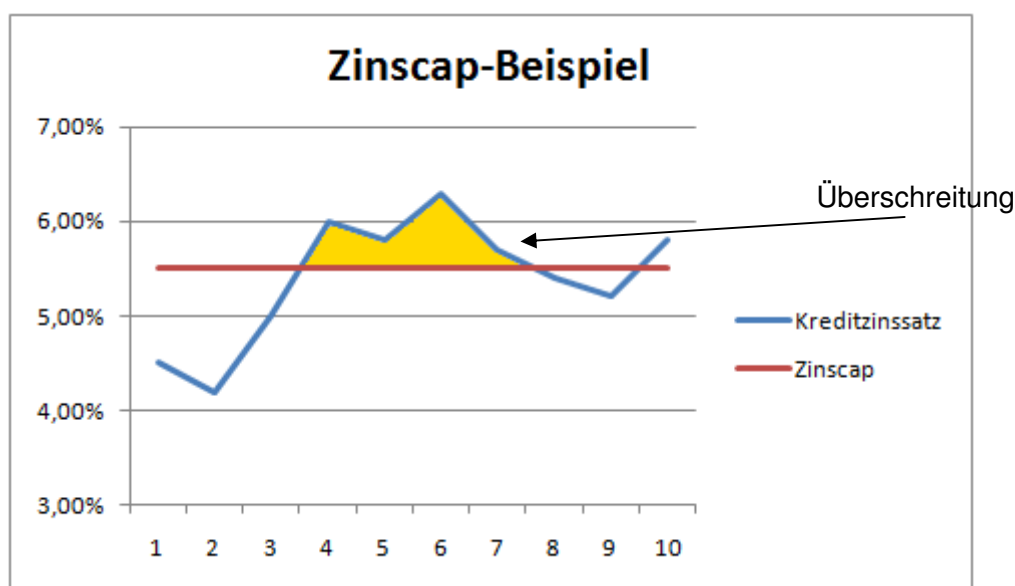
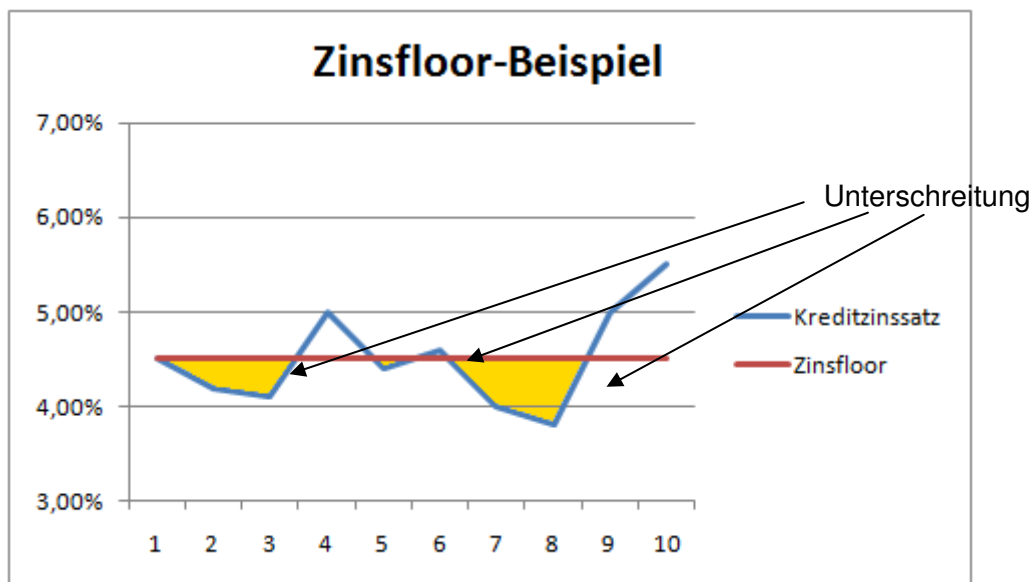


Abbildung 3: Zinscap-Beispiel, Quelle: Eigene Darstellung.

Ein Zins-Cap ist eine Deckelung der Zinsen nach oben, das heißt, der Kreditzinssatz ist nach oben hin begrenzt. Diese Obergrenze stellt quasi eine Wette gegen die Bank dar, die Bank wettet, dass der Zinssatz die Obergrenze nicht überschreitet. Falls der Zinssatz die Obergrenze überschreitet gewinnt der Kunde dadurch, dass er nur die Zinsen bis zum Cap bezahlen muss und der Rest durch die Bank getragen wird bzw. die Marge der Bank sinkt.

Caps werden sowohl von Banken, als auch von Versicherungen angeboten und können in der Regel zu einem einmaligen Preis von 2 bis 5 Prozent des ausstehenden Kreditbetrages erworben werden, je nachdem ab welchem Zinsniveau der Cap wirken soll (=Strike).

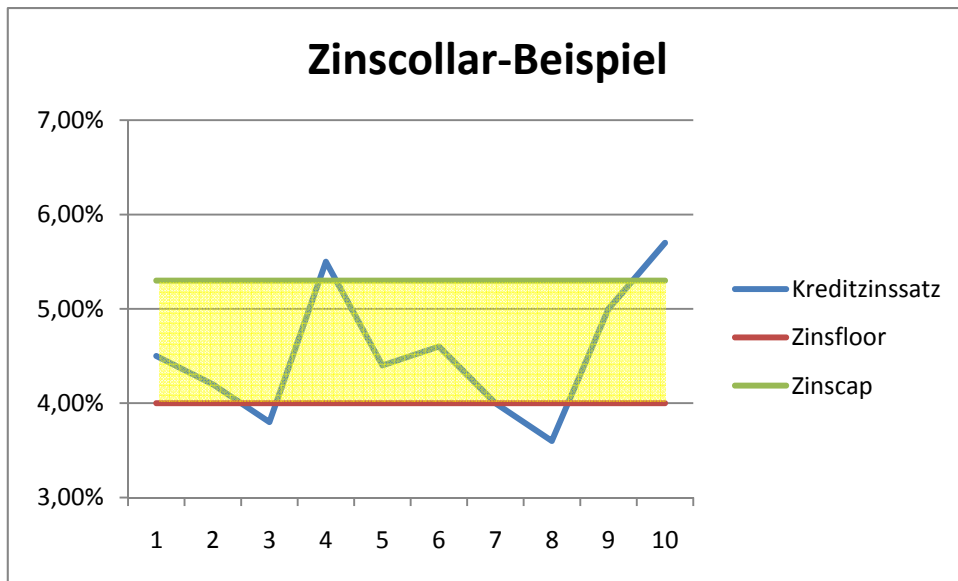
2.5.2.2 Floor



Das Wort „Floor“ ist die englische Bezeichnung für Boden, im Bereich der Kreditfinanzierung stellt ein Floor ebenfalls einen Boden bzw. eine Zinsuntergrenze dar. Bei dieser Form der Zinsspekulation wettet der Kunde mit der Bank darauf, dass die Zinsen nicht unter eine vorher bestimmte Höhe sinken. Die Bank (der Kreditgeber) kauft den Floor vom Kunden, mit dem Verkaufserlös des Floors lässt sich die Kredithöhe senken.

Für den Fall, dass die Zinsen unter die vereinbarte Untergrenze fallen hat der Kunde die Differenz zwischen Kreditzinssatz und Floor an den Kreditgeber zu bezahlen.

2.5.2.3 Collar



Die dritte Hedging-Möglichkeit von Krediten stellt ein sogenanntes Collar dar. Ein Zinsscollar ist wie der Name schon sagt ein „Umschlag“ bzw. „Kragen“ um den Zinssatz des Kredits. Zinsen im Rahmen des Collars sind normal vom Kreditnehmer zu bezahlen, fällt der Zinssatz unter die Untergrenze des Collars, welche ein Zinsfloor darstellt, muss der Kreditnehmer trotzdem mehr Zinsen bezahlen bzw. den Floor-Zinssatz bezahlen. Andererseits muss der Kreditnehmer maximal den durch den Zinsscap festgelegten Zinssatz bezahlen, was keine weitere Teuerung des Kredits möglich macht.

2.5.3 Disagio

Neben fixen und variablen Zinsen als Kapitalkosten umfasst ein Kredit auch noch weitere durch die Bank verrechnete Bearbeitungsgebühren und häufig auch ein Disagio.⁶

Ein Disagio wird auch Damnum bzw. Abgeld genannt und stellt einen Abschlag bei der Kreditgewährung dar, das heißt, es wird nicht der volle Kredit in Höhe

⁶ Vgl. Nadvornik/.. (2009), S. 162.

von 100% ausbezahlt, sondern nur ein gewisser Prozentsatz, der sich aus 100% minus Disagio ergibt, das heißt, wenn z.B. ein Damnum bzw. Disagio in Höhe von 5% vereinbart wurde werden nur 95% der Kreditsumme ausbezahlt.

Beispiel: Ratentilgung

Höhe des Darlehens: € 50.000

Laufzeit: 10 Jahre

Verzinsung: 4% p.a., nachschüssig

Disagio: 5%

Kredithöhe	Auszahlungs- betrag	Zinsen im 1. J.	Rate im 1. Jahr	Kredit am Ende d. 1. J.	Schulden- dienst 1. J.
50.000,--	47.500,00	2.000,--	5.000,00	45.000,00	7.000,00

2.6 Sicherheiten

Einen wesentlichen Faktor zur Beeinflussung der Höhe der Kreditzinsen stellen Sicherheiten für den Kreditgeber dar. Je mehr Sicherheiten ein Kreditnehmer bieten kann, um so eher sind bessere Kreditkonditionen möglich. Die Sicherheiten stehen im direkten Zusammenhang mit der Bankmarge. Je höher die Sicherheiten, um so geringer ist das Ausfallrisiko für die Bank, entsprechend muss die Bank vorab nicht mit einer hohen Marge kalkulieren.

Im hier behandelten Fall neigen die Banken dazu neben einer Grundbuchseintragung bzw. der Errichtung einer verbücherungsfähigen Urkunde die Verpfändung der künftigen Gehaltsansprüche des Kreditnehmers und der zu erwartenden Mieten zu verlangen. Eine geforderte dreifache Absicherung kann in weiterer Folge nur dazu führen, dass im Zuge der Verhandlungen die teuerste Variante der Besicherung (Grundbuchseintragung) ausgeschieden wird.

2.7 Bewertung der Finanzierungsvarianten

Zur Bewertung von Investitionen gibt es verschiedene Verfahren statische und dynamische Verfahren, wie z.B. die Amortisationsrechnung, die Kostenvergleichsrechnung, oder die Kapitalwertmethode.

2.7.1 Kapitalwertmethode

Die Kapitalwertmethode stellt ein dynamisches, Cash-Flow-orientiertes Verfahren zur Bewertung von Investitionen dar.

Der Kapitalwert ist die Summe aller auf einen Zeitpunkt ab- bzw. aufgezinsten Ein- und Auszahlungen, die durch Realisation des Investitionsobjektes verursacht werden. Häufig wird der Kapitalwert als Barwertdifferenz zwischen den abgezinsten Ein- und Auszahlungen und der Anschaffungsauszahlung interpretiert.⁷

Als eingesetztes Kapital wird die Auszahlung für das Investitionsobjekt bezeichnet. In den Folgejahren werden die sogenannten Einzahlungsüberschüsse (Einzahlungen des Jahres – Auszahlungen des Jahres) ermittelt und auf t_0 abgezinst um den Kapitalwert der Investition ermitteln zu können.

Interpretation des Kapitalwerts

KW > 0	Die Investition amortisiert und verzinst sich höher als der Kalkulationszinssatz
KW = 0	Die Investition amortisiert sich und die Verzinsung entspricht dem Kalkulationszinssatz
KW < 0	Teile der Investition amortisieren sich, die Verzinsung entspricht jedoch nicht dem Kalkulationszinssatz ⁸

⁷ Nadvornik/.. (2009), S. 78.

⁸ Vgl. Nadvornik/.. (2009), S. 81.

Falls mehrere Investitionsvorhaben verglichen werden ist jedes mit positiven Kapitalwert absolut gesehen vorteilhaft, relativ gesehen jenes mit dem höchsten (positiven) Kapitalwert am vorteilhaftesten.

2.7.2 Kalkulationszinssatz

Maßgeblichen Einfluss auf die Ermittlung des Kapitalwerts hat der Kalkulationszinssatz, je nachdem wie der Zinssatz gewählt wird verändert sich der Kapitalwert. Basis für den Kalkulationszinssatz kann beispielsweise der aktuelle Marktzinssatz einer sicheren Staatsanleihe – erhöht um einen „Gewinnzuschlag – sein, um die gewünschte Rendite zu erreichen.

2.8 Förderungen bei den Tilgungsvarianten

Das Land Steiermark unterstützt den Wohnungsbau mittels der sogenannten Wohnbauförderung, welche es sowohl für Neubauten, als auch für die Sanierung von Eigentumswohnungen gibt.

Für Altbauwohnungen kommt die Sanierungsförderung zur Anwendung.

Es gibt zwei Varianten der Sanierungsförderung:

1. die umfassende energetische Sanierung (mehrere Wohnungen und Maßnahmen)
2. die kleine Sanierung (mindestens eine Wohnung und eine Maßnahme)

Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen an Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen. Sanierungsmaßnahmen sind:

- Energie sparende und ökologische Maßnahmen,
- Errichtung oder Umgestaltung der Haustechnikanlagen,
- Sicherheitsmaßnahmen,
- Schaffung von neuem Wohnraum,
- Erhaltungsmaßnahmen (Substanzerhaltung).

Förderungen

Die *Förderung* besteht bei der *umfassenden Sanierung* in aus einem 15%igen nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss bei einer Laufzeit von 10 Jahren, einem 30%igen Zuschuss bei einer Laufzeit von 14 Jahren, oder einer Direktförderung in Höhe von 15 % der förderbaren Kosten.

Bei der *kleinen Sanierung* gibt es einen 15%igen Annuitätenzuschuss als *Förderung*, bei einer Laufzeit von 15 Jahren.

3 Einkommensteuerliche Rahmenbedingungen

In der österreichischen Einkommensteuer gibt es sieben verschiedene Einkunftsarten, diese sind:

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gem. § 21 EStG

Einkünfte aus selbstständiger Arbeit gem. § 22 EStG

Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 23 EStG

Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit gem. § 25 EStG

Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 EStG

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 28 EStG

Sonstige Einkünfte gem. §§ 29 – 31 EStG

Von diesen sieben Einkunftsarten sind für die direkte Vermietung von Altbauwohnungen nur zwei Einkunftsarten relevant, die es abzugrenzen gilt bzw. die voneinander unabhängig zu betrachten und beurteilen sind.

3.1 Abgrenzung

3.1.1 Einkünfte Gewerbebetrieb gem. § 23 EStG

Ein Gewerbebetrieb liegt vor, wenn jemand selbstständig, nachhaltig, mit Gewinnerzielungsabsicht am wirtschaftlichen Verkehr teilnimmt.⁹

Selbstständigkeit liegt vor, wenn der Steuerpflichtige auf eigene Rechnung und Gefahr Einnahmen erzielt, welche vom persönlichen Einsatz abhängigen bzw. der Steuerpflichtige somit dem Unternehmerwagnis unterliegt.¹⁰

⁹ Vgl. Doralt/Ruppe (2007), TZ 71.

¹⁰ Vgl. Doralt/Ruppe (2007), TZ 72.

Unter dem Begriff „Nachhaltigkeit“ versteht die österreichische Steuergesetzgebung: „wenn eine Tätigkeit wiederholt wird, oder wiederholt werden kann.“

Die Gewinnerzielungsabsicht ist ein wesentlicher Faktor bei beiden Formen der Vermietung. Gewinnerzielungsabsicht bedeutet, die Tätigkeit muss auf eine Überschusserzielung und nicht bloß auf Kostendeckung gerichtet sein. Wichtig ist die Abgrenzung zur Liebhaberei (siehe 3.3), welche keine Einkünfte bzw. vor allem Verluste im Sinne der Einkommensteuer darstellt.¹¹

Unter dem Kriterium „Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr“ versteht man, dass sich die Tätigkeit des Steuerpflichtigen prinzipiell auf eine unbestimmte Zahl von Personen ausgerichtet ist, die Tätigkeit muss nach Art und Umfang dem Bild einer unternehmerischen Marktteilnahme entsprechen.¹²

<i>Vermietung und Verpachtung</i>	<i>Gewerbebetrieb</i>
Frühstück in bescheidenem Ausmaß*	Verpflegung der Mieter
Pflege der Zimmer in bescheidenem Ausmaß*	Tägliche Reinigung der Zimmer, Bettenmachen
Mitvermietung der Einrichtung in geringem Ausmaß**	Mitvermietung einer Kochgelegenheit, von Besteck
Adaptierungs- und Ausbauarbeiten, Service, Lift	Erhöhte Nachanschaffungen und Reparaturen
Zentrale Telefonanlage mit Durchwahl	Zurverfügungstellung von Telefon, Internet, Fax
Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser	Bezahlung von Strom- und Gasrechnungen, Abrechnung
Gelegentliche Überwachungstätigkeiten	Überwachungsdienstleistungen
Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Skiraum	Betreuung von Aufenthaltsräumen
Übliche Hausbesorgertätigkeiten: Schneeräumung, Rasenmähen, Lüften des Hauses	Blumengießen, Hausschmuck, Betreuung von Terrassen und Gärten
Gelegentliche freiwillige Übernahme der Post	Übernahme und Verteilung der Post
Geringe pflegerische bzw. Notfallleistungen	Betreutes Wohnen
Nebenleistungen auf eigene Rechnung	Nebenleistungen durch Dritte auf eigene Rechnung

¹¹ Vgl. Doralt/Ruppe (2007), TZ 74.

¹² Vgl. Doralt/Ruppe (2007), TZ 75.

Kaum Nebenleistungen erbracht	Kaum Nebenleistungen erbracht, aber angeboten
Nebenberuflich	Hauptberuflich
Eigenkapitaleinsatz	Fremdkapitaleinsatz
Langfristige Vermietung	Kurzfristige Vermietung

*) Bis zehn Fremdenbetten. **) Bis fünf Apartments.¹³

Die von Andreaus angeführten Abgrenzungskriterien sind ein Versuch den schmalen Grad zwischen einer gewerblichen Vermietung und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erkenntlich zu machen. In der Praxis wird auf das Überwiegen der aufgezählten Verhältnisse abgestellt.¹⁴

3.1.1.1 Verlustvortrag

Den größten Unterschied zwischen einer gewerblichen Vermietung und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stellt der Verlustvortrag dar.

Bei einer gewerblichen Vermietung ist man zu Gewinnermittlung gem. § 4 Abs. 3 EStG – der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung –, der (freiwilligen) Bilanzierung gem. § 4 Abs. 1 EStG oder bei der Überschreitung der Buchführungsgrenzen zur Bilanzierung gem. § 5 Abs. 1 EStG verpflichtet.

Zur Nutzung von Verlustvorträgen reicht in der einfachsten Form die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gem. § 4 Abs. 3 EStG, bei der EAR können gem. § 18 Abs. 7 EStG die Verluste der letzten drei Jahre als Sonderausgaben abgezogen.

Bei bilanzierenden Gewerbebetrieben sind Verluste prinzipiell unbegrenzt vortragsfähig, unabhängig davon ob freiwillig Bücher geführt werden, oder ob die Buchführungsgrenzen gem. § 189 UGB überschritten wurden.

¹³ Andreaus, in: SWK Heft 25 (2009), S 743f.

¹⁴ S. VwGH 97/15/0027.

Für Verlustvorträge gilt jedoch eine maximale Vortragshöhe von 75% des Jahresgewinnes. Das bedeutet, die Höhe der Sonderausgabe beträgt bis zu 75% der (positiven) Einkünfte.

3.1.1.2 Abschreibungsdauer

Im Bereich der Abschreibungsdauer gibt es ebenfalls wesentliche Unterschiede zwischen einer gewerblichen Vermietung und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Die Höhe der Abschreibung bei Gewerbebetrieben richtet sich nach § 8 EStG und beträgt zumindest 2 %, was einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren entsprechen würde, es sind jedoch in Abhängigkeit vom Verwendungszweck durch die Mieter Abschreibungssätze bis zu 3% möglich.¹⁵

Im Beispiel der Vermietung von Altbauwohnungen in Deutschlandsberg ist jedoch von einem Abschreibungssatz von 2 % auszugehen, da die Wohnungen als nur zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses und für keinen anderen Zweck verwendet werden.

3.1.2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Im Gegensatz zur gewerblichen Vermietung werden dieser Einkunftsart gem. § 28 EStG Vermietungs- und Verpachtungseinkünfte zugerechnet, welche zu keiner betrieblichen Einkunftsart (Land- und Forstwirtschaft, Selbstständige Arbeit, Gewerbebetrieb) gehören. Es gibt gravierende Unterschiede zwischen einer gewerblichen (=betrieblichen) und einer außerbetrieblichen Vermietung gem. § 28 EStG.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden durch den Abzug der Werbungskosten von den Einnahmen erzielt.

¹⁵ S. VwGH 99/14/0015.

3.1.2.1 Verlustvortrag

Bei der außerbetrieblichen Vermietung und Verpachtung gibt es keine Verlustvorträge, das heißt, Verluste aus dieser Einkunftsart können nicht auf ein folgendes Jahr vorgetragen werden. Solche Verluste können jedoch im selben Jahr mit Einkünften der selben Einkunftsart (=horizontal) ausgeglichen werden, oder aber im selben Jahr mit Einkünften anderer Einkunftsarten (=vertikal) ausgeglichen werden, was eine Senkung der Einkommensteuerbemessungsgrundlage des Betroffenen zur Folge hat.

3.1.2.2 Abschreibungsdauer

Bei dieser Einkunftsform beträgt die Abschreibungsdauer für Gebäude **prinzipiell 1,5 %**, was eine wesentliche Verminderung im Vergleich zur gewerblichen Vermietung darstellt.

Bemessungsgrundlage für die Abschreibung bzw. AfA sind grundsätzlich die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes, wobei der Wert von Grund und Boden auszuscheiden sind.¹⁶

Die 1,5%ige Abschreibung gilt prinzipiell auch für Neuinvestitionen in Vermietete Gebäude bzw. Wohnungen. Es gibt jedoch eine verkürzte Abschreibungsdauer für Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen, Investitionen in denkmalgeschützte Gebäude und geförderte Sanierungen.

Die Abschreibungsdauer verkürzt sich für geförderte Sanierungen und Investitionen in denkmalgeschützte Gebäude gem. § 28 Abs. 3 EStG auf 15 Jahre, was einen Abschreibungssatz von 6,67% entspricht.

¹⁶ Vgl. Doralt/Ruppe (2007), RZ 513.

Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand

Verkürzte Abschreibungsdauern gibt es außerdem für Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen.

Instandhaltungsaufwendungen sind im wesentlichen kleinere Reparaturen am Gebäude bzw. der Wohnung, sie können im Zeitpunkt der Zahlung in *voller Höhe* abgesetzt werden, *oder* müssen gem. § 28 Abs. 2 EStG *auf 10 Jahre verteilt* abgesetzt werden, wenn der Aufwand nicht regelmäßig anfällt.¹⁷

Bei nicht verteilungspflichtigen Instandhaltungsaufwendungen ist ebenfalls eine Aufteilung auf 10 Jahre möglich, falls im betreffenden Jahr kein voller Verlustausgleich möglich ist.

Instandsetzungsaufwendungen sind „jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzwert des Gebäudes wesentlich erhöhen, oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern“.

Zum Instandsetzungsaufwand gehört gem. ESt-RL RZ 6469 insbesondere der Austausch wesentlicher Gebäudeteile, wie Türen, Dach, Heizung, etc..

Instandsetzungsaufwendungen sind *bei Wohngebäuden* zwingend auf eine *Dauer von 10 Jahren* verteilt abzusetzen.

1/15 – Abschreibung der Herstellungskosten

Verbesserungs- oder Sanierungsaufwendungen sind grundsätzlich auf das Gebäude zu aktivieren, wenn sie Herstellungsaufwand darstellen und mit 1,5 % abzuschreiben.

Für bestimmte Arten von Herstellungsaufwand gibt es jedoch gem. § 28 Abs. 3 EStG Ausnahmen, durch die eine Abschreibung der Herstellungskosten auf 15 Jahre möglich ist.

Eine oft genutzte Möglichkeit ist die 1/15 Abschreibung für denkmalgeschützte Gebäude.

¹⁷ Vgl. Doralt/Ruppe (2007), RZ 517.

3.2 Einkommensteuerermittlung

Die Einkommensteuerermittlung erfolgt gemäß § 33 EStG, welcher folgendes Berechnungsschema vorsieht:

Einkommen	Einkommensteuer
unter € 11.000	0
über € 11.000 bis € 25.000	$\frac{(Einkommen - 11.000)}{14.000} \times 5.110$
über € 25.000 bis € 60.000	$\frac{(Einkommen - 25.000)}{35.000} \times 15.125 + 5110$
über € 60.000	$(Einkommen - 60.000) \times 0,5 + 20.235$

Dieses Steuerberechnungssystem ergibt eine progressive Einkommensteuerbelastung der in Österreich steuerpflichtigen Einkommen.

Die progressive Steigerung kann jedoch durch verschiedene Absetz- und Freibeträge gemildert werden.

3.3 Liebhaberei

Im österreichischen Steuerrecht sind prinzipiell nur auf Dauer positive Einkünfte zu berücksichtigen bei der Einkommensteuerermittlung zu berücksichtigen.¹⁸

Diese Regelung bedeutet, dass verlustbringende „Einkunftsarten“ aus der Steuerermittlung auszuscheiden sind.

Grundsätzlich wird im Bereich der Liebhaberei zwischen:
der Einkünftevermutung und
der Liebhabereivermutung unterschieden.

¹⁸ Vgl. Doralt/Ruppe (2007), RZ 45.

Die Einkünftevermutung betrifft Gewerbebetriebe, bei ihnen muss grundsätzlich in drei bis fünf Jahren ein Gewinn bzw. Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben erzielt werden.

Für Mietgebäude gibt es jedoch eine Sonderregelung gem. § 2 Abs. 3 LiebVO. Es wird zwischen „großer Vermietung“ gem. § 2 Abs. 3 LiebVO und „kleiner Vermietung“ gem. § 1 Abs. 2 Z 3 LiebVO unterschieden.

Die „*große Vermietung*“ betrifft gesamte Mietgebäude, bei diesen muss innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren ab erstmaliger Vermietung ein Gesamtgewinn entstehen.

Die „*kleine Vermietung*“ betrifft einzelne Eigentumswohnungen oder Eigenheime, bei diesen muss innerhalb von 20 Jahren ab erstmaliger Vermietung ein Gesamtgewinn entstehen.

Die beiden Fristen verlängern sich um bis zu 3 Jahre ab dem erstmaligen anfallen von Aufwendungen (Ausgaben) für das Mietobjekt.

4 Kreditangebote – 75m² Wohnung

Im Zeitraum der Recherche und der Ausarbeitung der gegenständlichen Bachelorarbeit Herbst 2009 – Frühjahr 2010 konnten Zinsangebote von verschiedenen Banken von 5,25 – 1,625 % eingeholt werden. Von den verschiedenen Anbietern wurden fast ausschließlich variable Zinssätze angeboten, obwohl an alle die Aufforderung erging sowohl variable, als auch fixe Zinsvereinbarungen anzubieten.

5,25% als Höchstmarke bei einer 10 jährigen Fixzinsphase stellen vorweg eine stolze Größe, im Vergleich zu 1,625% variabler Verzinsung – gebunden an die Entwicklung des 3-Monats-Euribor mit z.B. 1% Aufschlag – dar. Die Berechnung bzw. Schwankungsbreite des EURIBOR in den letzten 3 Jahren siehe Tabelle.

Euro-Geldmarktsätze

	EURIBOR 2)			
	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
Periodendurchschnitt 3) 4)				
2007	4,08	4,28	4,35	4,45
2008	4,28	4,64	4,73	4,83
2009	0,89	1,22	1,43	1,61
Mär.09	1,27	1,64	1,77	1,91
Apr.09	1,01	1,42	1,61	1,77
Mai.09	0,88	1,28	1,48	1,64
Jun.09	0,91	1,23	1,44	1,61
Jul.09	0,61	0,97	1,21	1,41
Aug.09	0,51	0,86	1,12	1,33
Sep.09	0,46	0,77	1,04	1,26
Okt.09	0,43	0,74	1,02	1,24
Nov.09	0,44	0,72	0,99	1,23
Dez.09	0,48	0,71	1	1,24
Jän.10	0,44	0,68	0,98	1,23
Feb.10	0,42	0,66	0,96	1,23
Mär.10	0,41	0,64	0,95	1,22

Quelle: EZB, Thomson Reuters.

1) Euro OverNight Index Average.

2) Euro Interbank Offered Rate; ungewichteter Durchschnitt.

3) Ab Juli 2005 wird die Ermittlung der Monatsdurchschnitte an die Berechnungsmodalität der EZB angepasst.

Letzte Änderung am 01.04.2010 09:35

Tabelle 1: EURIBOR-Entwicklung: Quelle: <http://www.oenb.at/>, Stand. 1.4.2010.

Rahmenbedingungen

Die Kreditangebote wurden in den drei Tilgungsvarianten Ratentilgung, annuitätische Tilgung und endfällige Tilgung berechnet und diese Ergebnisse wurden als Basis für die Liquiditätsberechnung verwendet.

Berechnet wurden die Finanzierungskosten und Rückzahlungen für einen Kredit (Nr. 1) zur Wohnungsanschaffung und einen weiteren Kredit (2) zur Sanierung der erworbenen Altbauwohnung.

Kredit Nr. 1 wurde in allen drei Varianten berechnet um das liquiditätsmäßig günstigen Endergebnis zu ermitteln.

Kredit Nr. 2 (die Altbausanierung) gibt es nur in Form einer annuitätischen Tilgung, da diese die Voraussetzung zur Gewährung eines Altbausanierungsdarlehens durch das Land Steiermark ist. Der Vorteil dieses Landesdarlehens ist ein äußerst niedriger Zinssatz zur Förderung des Wohnbaues.

Annahmen

Aus Vereinfachungsgründen wurden sämtliche Nebenkosten (Vertragserrichtung, Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragung, etc.) als in den Anschaffungskosten enthalten behandelt.

Bei den Einnahmen wurde eine durchgehende Vermietung angenommen, wie durch einige Immobilienmakler bestätigt gibt es bei kleineren Wohnungen häufigere Mieterwechsel gibt. Bei entsprechend langen Kündigungsfristen in Verbindung mit Kautionen lässt sich das Risiko einer Leerstehung allerdings minimieren.

Die Höhe der Rückflüsse wurde in Anlehnung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex der letzten 10 Jahre jährlich um 2,12 % angehoben.

Ergebnis der Berechnung

Zeitpunkt	Verbraucherpreisindex 1996	Veränderungsrate	Wert
Jänner 2000	103,6	-	420,00 EUR
Jänner 2010	125,6	21,2	509,04 EUR

Der Verbraucherpreisindex 1996 hat sich von Jänner 2000 bis Jänner 2010 um 21,2 % verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 420,00 EUR von Jänner 2000 beträgt dieser im Jänner 2010 509,04 EUR.

Anmerkung: Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.

Beim Vergleich mit früheren Basisjahren sind Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Anm.: STATISTIK AUSTRIA kann bei Auskünften in Wertsicherungsangelegenheiten nur die mitgeteilten Wertsicherungsvereinbarungen rechnerisch nachvollziehen. Es kann jedoch nicht festgestellt werden, ob ein Vertrag oder die Höhe eines Mietzinses (Unterhaltszahlungen, o.ä.) der geltenden Gesetzeslage entspricht. Es kann auch keine Aussage darüber getroffen werden, wie lange und ob überhaupt die errechneten Beträge rückwirkend nachverrechnet werden dürfen.

Abbildung 4:VPI-Berechnung, Quelle: Statistik Austria.

Die nachfolgenden Kreditberechnungen zeigen die verschiedene Auswirkungen von Darlehenszinssatz und Steuerbelastung auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Investition in eine Vorsorgewohnung:

4.1 Kreditberechnung 1,625% Zinsen

Beispiel: 1,625 % Zinsen

4.1.1 Annuitätische Tilgung

Wohnung	1
Größe	75 m²
Anschaffungskosten	€ 50.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -
Instandsetzungsaufwand	€ 20.000,00
Eigenmittel	€ 15.000,00
Abschreibungsdauer	67 Jahre
Abschreibung	€ 749,96
Jahresmiete	€ 5.040,00
jährliche Steigerung	2,12%

Wohnungsanschaffung	
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00
Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Zinssatz	1,625%
Laufzeit	10 Jahre
Kreditvertragsgebühr	€ 525,00
Annuität	€ 3.820,37

Altbausanierung	
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00
Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Zinssatz	1,0%
Laufzeit	10 Jahre
Kreditvertragsgebühr	€ 300,00
Annuität	€ 2.111,64

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 35.000,00	€ 31.748,38	€ 28.443,92	€ 25.085,76	€ 21.673,03	€ 18.204,84	€ 14.680,30	€ 11.098,48	€ 7.458,46	€ 3.759,28
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00										
Rate		-€ 3.251,62	-€ 3.304,46	-€ 3.358,16	-€ 3.412,73	-€ 3.468,19	-€ 3.524,54	-€ 3.581,82	-€ 3.640,02	-€ 3.699,17	-€ 3.759,28
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 35.000,00	€ 31.748,38	€ 28.443,92	€ 25.085,76	€ 21.673,03	€ 18.204,84	€ 14.680,30	€ 11.098,48	€ 7.458,46	€ 3.759,28	€ 0,00
Kreditzinsen		€ 568,75	€ 515,91	€ 462,21	€ 407,64	€ 352,19	€ 295,83	€ 238,55	€ 180,35	€ 121,20	€ 61,09

Kredit 2 - Altbausanierung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00										
Annuität		-€ 1.911,64	-€ 1.930,76	-€ 1.950,07	-€ 1.969,57	-€ 1.989,26	-€ 2.009,15	-€ 2.029,25	-€ 2.049,54	-€ 2.070,03	-€ 2.090,73
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73	€ 0,00
Kreditzinsen		€ 200,00	€ 180,88	€ 161,58	€ 142,08	€ 122,38	€ 102,49	€ 82,40	€ 62,10	€ 41,61	€ 20,91

Σ Kreditzinsen	€ 768,75	€ 696,79	€ 623,79	€ 549,72	€ 474,57	€ 398,32	€ 320,95	€ 242,45	€ 162,81	€ 82,00	€ 4.320,14	Summe
Σ Rückzahlungen	-€ 5.163,26	-€ 5.235,22	-€ 5.308,22	-€ 5.382,30	-€ 5.457,45	-€ 5.533,70	-€ 5.611,06	-€ 5.689,56	-€ 5.769,21	-€ 5.850,02	€ 55.000,00	
											€ 59.320,14	

steuerliche Auswirkungen

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditinsen	-€	768,75	-€	696,79	-€	623,79	-€	549,72	-€	474,57	-€	398,32	-€	320,95	-€	242,45	-€	162,81	-€	82,00
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00
Abschreibung	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00
Jahresmiete	€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	1.438,79	€	1.617,59	€	1.799,71	€	1.985,21	€	2.174,15	€	2.366,60	€	2.562,63	€	2.762,31	€	2.965,70	€	3.172,89

EST-Belastung**Variante 50% - Progression**

Basiselinkommen € 65.000,00

EST-Belastung € 22.735,00

Berücksichtigung-Vermietung	€	66.438,79	€	66.617,59	€	66.799,71	€	66.985,21	€	67.174,15	€	67.366,60	€	67.562,63	€	67.762,31	€	67.965,70	€	68.172,89
EST-Belastung	€	23.454,39	€	23.543,80	€	23.634,85	€	23.727,60	€	23.822,07	€	23.918,30	€	24.016,31	€	24.116,15	€	24.217,85	€	24.321,44
Steuerbelastung	-€	719,39	-€	808,80	-€	899,85	-€	992,60	-€	1.087,07	-€	1.183,30	-€	1.281,31	-€	1.381,15	-€	1.482,85	-€	1.586,44
Summe																				11.422,78

Variante 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Basiselinkommen n. 6.J. € 30.000,00

EST-Belastung € 7.270,71

Berücksichtigung-Vermietung	€	1.438,79	€	1.617,59	€	1.799,71	€	1.985,21	€	2.174,15	€	23.366,60	€	32.562,63	€	32.762,31	€	32.965,70	€	33.172,89		
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	8.293,42	€	8.378,14	€	8.464,42	€	8.552,32	€	8.641,85	Summe	
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-€	1.022,71	-€	1.107,42	-€	1.193,71	-€	1.281,61	-€	1.371,14	-€	5.976,59

Cash-Flow Tableau - Variante 1, 50% Progression

[illegible]

Cash-Flow Tableau - Variante 2, 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

[illegible]

4.1.2 Ratentilgung

Beispiel: 1,625 % Zinsen

Wohnung	1	Wohnungsanschaffung		Altbauanierung	
Größe	75 m²				
Anschaffungskosten	€ 50.000,00	Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00	Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -	Rückzahlungsart	Ratentilgung	Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Instandsetzungsaufwand	€ 20.000,00	Zinssatz	1,625%	Zinssatz	1,0%
Eigenmittel	€ 15.000,00	Laufzeit	10 Jahre	Laufzeit	10 Jahre
		Kreditvertragsgebühr	€ 525,00	Kreditvertragsgebühr	€ 300,00
Abschreibungsdauer	67 Jahre			Annuität	€ 2.111,64
Abschreibung	€ 749,96				
Jahresmiete	€ 5.040,00				
jährliche Steigerung	2,12%				

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 35.000,00	€ 31.500,00	€ 28.000,00	€ 24.500,00	€ 21.000,00	€ 17.500,00	€ 14.000,00	€ 10.500,00	€ 7.000,00	€ 3.500,00
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00										
Rate		-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 35.000,00	€ 31.500,00	€ 28.000,00	€ 24.500,00	€ 21.000,00	€ 17.500,00	€ 14.000,00	€ 10.500,00	€ 7.000,00	€ 3.500,00	€ -
Kreditzinsen		€ 568,75	€ 511,88	€ 455,00	€ 398,13	€ 341,25	€ 284,38	€ 227,50	€ 170,63	€ 113,75	€ 56,88

Kredit 2 - Altbauanierung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00										
Annuität		-€ 1.911,64	-€ 1.930,76	-€ 1.950,07	-€ 1.969,57	-€ 1.989,26	-€ 2.009,15	-€ 2.029,25	-€ 2.049,54	-€ 2.070,03	-€ 2.090,73
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73	€ 0,00
Kreditzinsen		€ 200,00	€ 180,88	€ 161,58	€ 142,08	€ 122,38	€ 102,49	€ 82,40	€ 62,10	€ 41,61	€ 20,91

Σ Kreditzinsen	€ 768,75	€ 692,76	€ 616,58	€ 540,20	€ 463,63	€ 386,86	€ 309,90	€ 232,73	€ 155,36	€ 77,78	Summe € 4.244,54
Σ Rückzahlungen	-€ 5.411,64	-€ 5.430,76	-€ 5.450,07	-€ 5.469,57	-€ 5.489,26	-€ 5.509,15	-€ 5.529,25	-€ 5.549,54	-€ 5.570,03	-€ 5.590,73	€ 55.000,00
											€ 59.244,54

steuerliche Auswirkungen

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditzinsen	-€	768,75	-€	692,76	-€	616,58	-€	540,20	-€	463,63	-€	386,86	-€	309,90	-€	232,73	-€	155,36	-€	77,78
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00
Abschreibung	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00
Jahresmiete	€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	1.438,79	€	1.621,63	€	1.806,92	€	1.994,72	€	2.185,08	€	2.378,05	€	2.573,68	€	2.772,03	€	2.973,15	€	3.177,10

EST-Belastung

Variante 50% - Progression

Basiseinkommen	€	65.000,00
EST-Belastung	€	22.735,00

Berücksichtigung-Vermietung	€	66.438,79	€	66.621,63	€	66.806,92	€	66.994,72	€	67.185,08	€	67.378,05	€	67.573,68	€	67.772,03	€	67.973,15	€	68.177,10
EST-Belastung	€	23.454,39	€	23.545,81	€	23.638,46	€	23.732,36	€	23.827,54	€	23.924,03	€	24.021,84	€	24.121,02	€	24.221,58	€	24.323,55
Steuerbelastung	-€	719,39	-€	810,81	-€	903,46	-€	997,36	-€	1.092,54	-€	1.189,03	-€	1.286,84	-€	1.386,02	-€	1.486,58	-€	1.588,55
Summe	-€																			11.460,58

Variante 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Basiseinkommen n. 6.J.	€	30.000,00
EST-Belastung	€	7.270,71

Berücksichtigung-Vermietung	€	1.438,79	€	1.621,63	€	1.806,92	€	1.994,72	€	2.185,08	€	32.378,05	€	32.573,68	€	32.772,03	€	32.973,15	€	33.177,10
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	8.298,37	€	8.382,91	€	8.468,63	€	8.555,54	€	8.643,67
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-€	1.027,66	-€	1.112,20	-€	1.197,91	-€	1.284,83	-€	1.372,96
Summe																				5.995,56

Cash-Flow Tableau - Variante 1, 50% Progression

		t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10												
Anschaffungskosten	-€	50.000,00																						
Instandhaltungsaufwand	€	-																						
Instandsetzungsaufwand	-€	20.000,00																						
Kreditaufnahme 1	€	35.000,00																						
Kreditaufnahme 2	€	20.000,00																						
Eigenmittel	€	15.000,00																						
Kreditvertragsgeb.		-€	825,00																					
Rückzahlung	-€	5.411,64	-€	5.430,76	-€	5.450,07	-€	5.469,57	-€	5.509,15	-€	5.529,25	-€	5.549,54	-€	5.570,03	-€	5.590,73						
Kreditzinsen	-€	568,75	-€	511,88	-€	455,00	-€	398,13	-€	341,25	-€	284,38	-€	227,50	-€	170,63	-€	113,75	-€	56,88				
Miete	€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34				
Verkauf																								
EST-Wirkung	-€	719,39	-€	810,81	-€	903,46	-€	997,36	-€	1.092,54	-€	1.189,03	-€	1.286,84	-€	1.386,02	-€	1.486,58	-€	1.588,55	Summe			
Δ Liquidität	€	-	-€	2.484,79	-€	1.606,60	-€	1.552,57	-€	1.497,67	-€	1.441,88	-€	1.385,18	-€	1.327,55	-€	1.268,96	-€	1.209,39	-€	1.148,82	-€	14.923,38
Kapitalwert (1,625 %)	€	-	-€	2.445,05	-€	1.555,63	-€	1.479,27	-€	1.404,15	-€	1.330,23	-€	1.257,48	-€	1.185,89	-€	1.115,43	-€	1.046,07	-€	977,79		
1,625%																								
-€	13.797,00																							

Cash-Flow Tableau - Variante 2, 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

		t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10	
Anschaffungskosten	-€	50.000,00											
Instandhaltungsaufwand	€	-											
Instandsetzungsaufwand	-€	20.000,00											
Kreditaufnahme 1	€	35.000,00											
Kreditaufnahme 2	€	20.000,00											
Eigenmittel	€	15.000,00											
Kreditvertragsgeb.	€	-	-€ 825,00										
Rückzahlung	€	-	-€ 5.411,64	-€ 5.430,76	-€ 5.450,07	-€ 5.469,57	-€ 5.489,26	-€ 5.509,15	-€ 5.529,25	-€ 5.549,54	-€ 5.570,03	-€ 5.590,73	
Kreditzinsen	€	-	-€ 568,75	-€ 511,88	-€ 455,00	-€ 398,13	-€ 341,25	-€ 284,38	-€ 227,50	-€ 170,63	-€ 113,75	-€ 56,88	
Miete	€	-	€ 5.040,00	€ 5.146,85	€ 5.255,96	€ 5.367,39	€ 5.481,18	€ 5.597,38	€ 5.716,04	€ 5.837,22	€ 5.960,97	€ 6.087,34	
Verkauf													
EST-Wirkung	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.027,66	€ 1.112,20	€ 1.197,91	€ 1.284,83	€ 1.372,96	Summe
Δ Liquidität	€	-	-€ 1.765,39	-€ 795,78	-€ 649,10	-€ 500,30	-€ 349,34	-€ 1.223,81	-€ 1.152,90	-€ 1.080,86	-€ 1.007,64	-€ 933,23	-€ 9.458,35
Kapitalwert (1,625 %)	€	-	-€ 1.737,16	-€ 770,54	-€ 618,46	-€ 469,06	-€ 322,29	-€ 1.110,99	-€ 1.029,89	-€ 950,09	-€ 871,57	-€ 794,29	
1,625%													
-€													
8.674,34													

4.1.3 Endfällige Tilgung

Beispiel: 1,625 % Zinsen

Wohnung	1	Wohnungsanschaffung		Altbausanierung	
Größe	75 m²				
Anschaffungskosten	€ 50.000,00	Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00	Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -	Rückzahlungsart	Endfällige Tilgung	Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Instandsetzungsaufwand	€ 20.000,00	Zinssatz	1,625%	Zinssatz	1,0%
Eigenmittel	€ 15.000,00	Laufzeit	10 Jahre	Laufzeit	10 Jahre
		Kreditvertragsgebühr	€ 525,00	Kreditvertragsgebühr	€ 300,00
				Annuität	€ 2.111,64
Abschreibungsdauer	67 Jahre				
Abschreibung	€ 749,96				
Jahresmiete	€ 5.040,00				
jährliche Steigerung	2,12%				

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00										
Rate											-€ 35.000,00
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	-
Kreditzinsen		€ 568,75	€ 568,75	€ 568,75	€ 568,75	€ 568,75	€ 568,75	€ 568,75	€ 568,75	€ 568,75	€ 568,75

Kredit 2 - Altbausanierung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00										
Annuität		-€ 1.911,64	-€ 1.930,76	-€ 1.950,07	-€ 1.969,57	-€ 1.989,26	-€ 2.009,15	-€ 2.029,25	-€ 2.049,54	-€ 2.070,03	-€ 2.090,73
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73	€ 0,00
Kreditzinsen		€ 200,00	€ 180,88	€ 161,58	€ 142,08	€ 122,38	€ 102,49	€ 82,40	€ 62,10	€ 41,61	€ 20,91

Σ Kreditzinsen		€ 768,75	€ 749,63	€ 730,33	€ 710,83	€ 691,13	€ 671,24	€ 651,15	€ 630,85	€ 610,36	€ 589,66	Summe
Σ Rückzahlungen		-€ 1.911,64	-€ 1.930,76	-€ 1.950,07	-€ 1.969,57	-€ 1.989,26	-€ 2.009,15	-€ 2.029,25	-€ 2.049,54	-€ 2.070,03	-€ 2.090,73	€ 6.803,92
												€ 61.803,92

steuerliche Auswirkungen

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditzinsen	-€	768,75	-€	749,63	-€	730,33	-€	710,83	-€	691,13	-€	671,24	-€	651,15	-€	630,85	-€	610,36	-€	589,66
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00
Abschreibung	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00
Jahresmiete	€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	1.438,79	€	1.564,75	€	1.693,17	€	1.824,10	€	1.957,58	€	2.093,68	€	2.232,43	€	2.373,91	€	2.518,15	€	2.665,22

EST-Belastung

Variante 50% - Progression

Basiseinkommen	€	65.000,00
EST-Belastung	€	22.735,00

Berücksichtigung-Vermietung	€	66.438,79	€	66.564,75	€	66.693,17	€	66.824,10	€	66.957,58	€	67.093,68	€	67.232,43	€	67.373,91	€	67.518,15	€	67.665,22
EST-Belastung	€	23.454,39	€	23.517,38	€	23.581,59	€	23.647,05	€	23.713,79	€	23.781,84	€	23.851,22	€	23.921,95	€	23.994,08	€	24.067,61
Steuerbelastung	-€	719,39	-€	782,38	-€	846,59	-€	912,05	-€	978,79	-€	1.046,84	-€	1.116,22	-€	1.186,95	-€	1.259,08	-€	1.332,61
Summe	-€		-€		-€		-€		-€		-€		-€		-€		-€		-€	10.180,89

Variante 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Basiseinkommen n. 6.J.	€	30.000,00
EST-Belastung	€	7.270,71

Berücksichtigung-Vermietung	€	1.438,79	€	1.564,75	€	1.693,17	€	1.824,10	€	1.957,58	€	32.093,68	€	32.232,43	€	32.373,91	€	32.518,15	€	32.665,22
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	8.175,48	€	8.235,44	€	8.296,58	€	8.358,92	€	8.422,47
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	904,77	€	964,73	€	1.025,87	€	1.088,20	€	1.151,76
Summe	-€		-€		-€		-€		-€		-€		-€		-€		-€		-€	5.135,32

Cash-Flow Tableau - Variante 1, 50% Progression

[illegible]

Cash-Flow Tableau - Variante 2, 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

[illegible]

Rechenbeispiel 4.1.1: Annuitätische Tilgung

Das erste Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 13.762,67 bzw. € 8.657,55 abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 75m² Wohnung möglich ist.

Rechenbeispiel 4.1.2: Ratentilgung

Das zweite Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 13.797,00 bzw. € 8.674,34 abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 75m² Wohnung möglich ist.

Rechenbeispiel 4.1.3: Endfällige Tilgung

Das dritte Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 12.659,25 bzw. € 7.921,46 abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 75m² Wohnung möglich ist.

Die in Wirklichkeit angeschafften Wohnungen (die angeführten Kosten entsprechen den tatsächlichen Verhältnissen) sollen durch die vorliegende Arbeit optimal finanziert werden und zwar einerseits in Richtung Sicherheit und andererseits in Richtung Kapitaleinsatz

Der Zinssatz für die Abzinsung wurde entsprechend der Theorie über den vollständigen Kapitalmarkt den Kreditzinsen gleichgesetzt.

Beispiel: 5,25 % Zinsen**4.2 Kreditberechnung 5,25% Zinsen****4.2.1 Annuitätische Tilgung**

Wohnung	1
Größe	75 m²
Anschaffungskosten	€ 50.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -
Instandsetzungsaufwand	€ 20.000,00
Eigenmittel	€ 15.000,00
Abschreibungsdauer	67 Jahre
Abschreibung	€ 749,95
Jahresmiete	€ 5.040,00
jährliche Steigerung	2,12%

Wohnungsanschaffung

Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00
Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Zinssatz	5,250%
Laufzeit	10 Jahre
Kreditvertragsgebühr	€ 525,00
Annuität	€ 4.587,85

Altbausanierung

Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00
Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Zinssatz	1,0%
Laufzeit	10 Jahre
Kreditvertragsgebühr	€ 300,00
Annuität	€ 2.111,64

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 35.000,00	€ 32.249,65	€ 29.354,90	€ 26.308,18	€ 23.101,51	€ 19.726,48	€ 16.174,27	€ 12.435,56	€ 8.500,58	€ 4.359,01
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00										
Rate		-€ 2.750,35	-€ 2.894,75	-€ 3.046,72	-€ 3.206,67	-€ 3.375,02	-€ 3.552,21	-€ 3.738,70	-€ 3.934,99	-€ 4.141,57	-€ 4.359,01
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 35.000,00	€ 32.249,65	€ 29.354,90	€ 26.308,18	€ 23.101,51	€ 19.726,48	€ 16.174,27	€ 12.435,56	€ 8.500,58	€ 4.359,01	€ -
Kreditzinsen		€ 1.837,50	€ 1.693,11	€ 1.541,13	€ 1.381,18	€ 1.212,83	€ 1.035,64	€ 849,15	€ 652,87	€ 446,28	€ 228,85

Kredit 2 - Altbausanierung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00										
Annuität		-€ 1.911,64	-€ 1.930,76	-€ 1.950,07	-€ 1.969,57	-€ 1.989,26	-€ 2.009,15	-€ 2.029,25	-€ 2.049,54	-€ 2.070,03	-€ 2.090,73
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73	€ 0,00
Kreditzinsen		€ 200,00	€ 180,88	€ 161,58	€ 142,08	€ 122,38	€ 102,49	€ 82,40	€ 62,10	€ 41,61	€ 20,91
Σ Kreditzinsen		€ 2.037,50	€ 1.873,99	€ 1.702,71	€ 1.523,25	€ 1.335,21	€ 1.138,13	€ 931,54	€ 714,97	€ 487,89	€ 249,76
Σ Rückzahlungen		-€ 4.661,99	-€ 4.825,50	-€ 4.996,79	-€ 5.176,24	-€ 5.364,29	-€ 5.561,37	-€ 5.767,95	-€ 5.984,52	-€ 6.211,61	-€ 6.449,74

Summe
 € 11.994,95
 € 55.000,00
 € 66.994,95

steuerliche Auswirkungen

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditinsen	-€	2.037,50	-€	1.873,99	-€	1.702,71	-€	1.523,25	-€	1.335,21	-€	1.138,13	-€	931,54	-€	714,97	-€	487,89	-€	249,76
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00
Abschreibung	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00
Jahresmiete	€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	170,04	€	440,40	€	720,79	€	1.011,67	€	1.313,50	€	1.626,79	€	1.952,03	€	2.289,79	€	2.640,62	€	3.005,13

EST-Belastung**Variante 50% - Progression**

Basisseinkommen € 65.000,00

EST-Belastung € 22.735,00

Berücksichtigung-Vermietung	€	65.170,04	€	65.440,40	€	65.720,79	€	66.011,67	€	66.313,50	€	66.626,79	€	66.952,03	€	67.289,79	€	67.640,62	€	68.005,13	
EST-Belastung	€	22.820,02	€	22.955,20	€	23.095,40	€	23.240,84	€	23.391,75	€	23.548,39	€	23.711,02	€	23.879,89	€	24.055,31	€	24.237,56	Summe
Steuerbelastung	-€	85,02	-€	220,20	-€	360,40	-€	505,84	-€	656,75	-€	813,39	-€	976,02	-€	1.144,89	-€	1.320,31	-€	1.502,56	-€ 7.585,38

Variante 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Basisseinkommen n. G.J. € 30.000,00

EST-Belastung € 7.270,71

Berücksichtigung-Vermietung	€	170,04	€	440,40	€	720,79	€	1.011,67	€	1.313,50	€	1.626,79	€	1.952,03	€	2.289,79	€	2.640,62	€	3.005,13	
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	7.973,72	€	8.114,27	€	8.260,23	€	8.411,84	€	8.569,36	Summe
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-€	703,00	-€	843,56	-€	989,52	-€	1.141,13	-€	1.298,64	-€ 4.975,85

Cash-Flow Tableau - Variante 1, 50% Progression

		t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10												
Anschaffungskosten	-€	50.000,00																						
Instandhaltungsaufwand	€	-																						
Instandsetzungsaufwand	-€	20.000,00																						
Kreditaufnahme 1	€	35.000,00																						
Kreditaufnahme 2	€	20.000,00																						
Eigenmittel	€	15.000,00																						
Kreditvertragsgeb.		-€	825,00																					
Rückzahlung		-€	4.661,99	-€	4.825,50	-€	4.996,79	-€	5.176,24	-€	5.364,29	-€	5.561,37	-€	5.767,95	-€	5.984,52	-€	6.211,61	-€	6.449,74			
Kreditzinsen		-€	1.837,50	-€	1.693,11	-€	1.541,13	-€	1.381,18	-€	1.212,83	-€	1.035,64	-€	849,15	-€	652,87	-€	446,28	-€	228,85			
Miete		€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34			
Verkauf																								
EST-Wirkung		-€	85,02	-€	220,20	-€	360,40	-€	505,84	-€	656,75	-€	813,39	-€	976,02	-€	1.144,89	-€	1.320,31	-€	1.502,56	Summe		
Δ Liquidität	€	-	-€	2.369,51	-€	1.591,96	-€	1.642,35	-€	1.695,87	-€	1.752,69	-€	1.813,02	-€	1.877,07	-€	1.945,06	-€	2.017,23	-€	2.093,81	-€	18.798,58
Kapitalwert (5,25 %)	€	-	-€	2.251,32	-€	1.437,10	-€	1.408,64	-€	1.381,99	-€	1.357,05	-€	1.333,74	-€	1.311,98	-€	1.291,69	-€	1.272,79	-€	1.255,21		
5,250%																								
-€	14.301,50																							

Cash-Flow Tableau - Variante 2, 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

		t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10	
Anschaffungskosten	-€	50.000,00											
Instandhaltungsaufwand	€	-											
Instandsetzungsaufwand	-€	20.000,00											
Kreditaufnahme 1	€	35.000,00											
Kreditaufnahme 2	€	20.000,00											
Eigenmittel	€	15.000,00											
Kreditvertragsgeb.	€	-	-€ 825,00										
Rückzahlung	€	-	-€ 4.661,99	-€ 4.825,50	-€ 4.996,79	-€ 5.176,24	-€ 5.364,29	-€ 5.561,37	-€ 5.767,95	-€ 5.984,52	-€ 6.211,61	-€ 6.449,74	
Kreditzinsen	€	-	-€ 1.837,50	-€ 1.693,11	-€ 1.541,13	-€ 1.381,18	-€ 1.212,83	-€ 1.035,64	-€ 849,15	-€ 652,87	-€ 446,28	-€ 228,85	
Miete	€	-	€ 5.040,00	€ 5.146,85	€ 5.255,96	€ 5.367,39	€ 5.481,18	€ 5.597,38	€ 5.716,04	€ 5.837,22	€ 5.960,97	€ 6.087,34	
Verkauf													
EST-Wirkung	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 703,00	-€ 843,56	-€ 989,52	-€ 1.141,13	-€ 1.298,64	Summe
Δ Liquidität	€	-	-€ 2.284,49	-€ 1.371,76	-€ 1.281,96	-€ 1.190,03	-€ 1.095,94	-€ 1.702,64	-€ 1.744,62	-€ 1.789,69	-€ 1.838,04	-€ 1.889,89	-€ 16.189,05
Kapitalwert (5,25 %)	€	-	-€ 2.170,54	-€ 1.238,33	-€ 1.099,53	-€ 969,77	-€ 848,55	-€ 1.252,53	-€ 1.219,40	-€ 1.188,50	-€ 1.159,73	-€ 1.132,96	
5,250%													
-€			12.279,84										

4.2.2 Ratentilgung

Beispiel: 5,25 % Zinsen

Wohnung	1
Größe	75 m²
Anschaffungskosten	€ 50.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -
Instandsetzungsaufwand	€ 20.000,00
Eigenmittel	€ 15.000,00
Abschreibungsdauer	67 Jahre
Abschreibung	€ 749,96
Jahresmiete	€ 5.040,00
jährliche Steigerung	2,12%

Wohnungsanschaffung	
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00
Rückzahlungsart	Ratentilgung
Zinssatz	5,250%
Laufzeit	10 Jahre
Kreditvertragsgebühr	€ 525,00

Altbausanierung	
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00
Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Zinssatz	1,0%
Laufzeit	10 Jahre
Kreditvertragsgebühr	€ 300,00
Annuität	€ 2.111,64

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 35.000,00	€ 31.500,00	€ 28.000,00	€ 24.500,00	€ 21.000,00	€ 17.500,00	€ 14.000,00	€ 10.500,00	€ 7.000,00	€ 3.500,00
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00										
Rate		-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 35.000,00	€ 31.500,00	€ 28.000,00	€ 24.500,00	€ 21.000,00	€ 17.500,00	€ 14.000,00	€ 10.500,00	€ 7.000,00	€ 3.500,00	-
Kreditzinsen		€ 1.837,50	€ 1.653,75	€ 1.470,00	€ 1.286,25	€ 1.102,50	€ 918,75	€ 735,00	€ 551,25	€ 367,50	€ 183,75

Kredit 2 - Altbausanierung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00										
Annuität		-€ 1.911,64	-€ 1.930,76	-€ 1.950,07	-€ 1.969,57	-€ 1.989,26	-€ 2.009,15	-€ 2.029,25	-€ 2.049,54	-€ 2.070,03	-€ 2.090,73
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73	€ 0,00
Kreditzinsen		€ 200,00	€ 180,88	€ 161,58	€ 142,08	€ 122,38	€ 102,49	€ 82,40	€ 62,10	€ 41,61	€ 20,91

Σ Kreditzinsen	€ 2.037,50	€ 1.834,63	€ 1.631,58	€ 1.428,33	€ 1.224,88	€ 1.021,24	€ 817,40	€ 613,35	€ 409,11	€ 204,66	Summe
Σ Rückzahlungen	-€ 5.411,64	-€ 5.430,76	-€ 5.450,07	-€ 5.469,57	-€ 5.489,26	-€ 5.509,15	-€ 5.529,25	-€ 5.549,54	-€ 5.570,03	-€ 5.590,73	€ 11.222,67
											€ 55.000,00
											€ 66.222,67

steuerliche Auswirkungen

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditzinsen	-€	2.037,50	-€	1.834,63	-€	1.631,58	-€	1.428,33	-€	1.224,88	-€	1.021,24	-€	817,40	-€	613,35	-€	409,11	-€	204,66
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00
Abschreibung	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00
Jahresmiete	€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	170,04	€	479,75	€	791,92	€	1.106,60	€	1.423,83	€	1.743,68	€	2.066,18	€	2.391,41	€	2.719,40	€	3.050,22

EST-Belastung

Variante 50% - Progression

Basiseinkommen	€	65.000,00
EST-Belastung	€	22.735,00

Berücksichtigung-Vermietung	€	65.170,04	€	65.479,75	€	65.791,92	€	66.106,60	€	66.423,83	€	66.743,68	€	67.066,18	€	67.391,41	€	67.719,40	€	68.050,22	
EST-Belastung	€	22.820,02	€	22.974,88	€	23.130,96	€	23.288,30	€	23.446,92	€	23.606,84	€	23.768,09	€	23.930,70	€	24.094,70	€	24.260,11	Summe
Steuerbelastung	-€	85,02	-€	239,88	-€	395,96	-€	553,30	-€	711,92	-€	871,84	-€	1.033,09	-€	1.195,70	-€	1.359,70	-€	1.525,11	-€ 7.971,52

Variante 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Basiseinkommen n. 6.J.	€	30.000,00
EST-Belastung	€	7.270,71

Berücksichtigung-Vermietung	€	170,04	€	479,75	€	791,92	€	1.106,60	€	1.423,83	€	31.743,68	€	32.066,18	€	32.391,41	€	32.719,40	€	33.050,22	
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	8.024,23	€	8.163,60	€	8.304,14	€	8.445,88	€	8.588,85	Summe
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-€	753,52	-€	892,89	-€	1.033,43	-€	1.175,17	-€	1.318,13	-€ 5.173,13

Cash-Flow Tableau - Variante 1, 50% Progression

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10	
Anschaffungskosten	-€ 50.000,00											
Instandhaltungsaufwand	€ -											
Instandsetzungsaufwand	-€ 20.000,00											
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00											
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00											
Eigenmittel	€ 15.000,00											
Kreditvertragsgeb.	-€ 825,00											
Rückzahlung	-€ 5.411,64	-€ 5.430,76	-€ 5.450,07	-€ 5.469,57	-€ 5.489,26	-€ 5.509,15	-€ 5.529,25	-€ 5.549,54	-€ 5.570,03	-€ 5.590,73		
Kreditzinsen	-€ 1.837,50	-€ 1.653,75	-€ 1.470,00	-€ 1.286,25	-€ 1.102,50	-€ 918,75	-€ 735,00	-€ 551,25	-€ 367,50	-€ 183,75		
Miete	€ 5.040,00	€ 5.146,85	€ 5.255,96	€ 5.367,39	€ 5.481,18	€ 5.597,38	€ 5.716,04	€ 5.837,22	€ 5.960,97	€ 6.087,34		
Verkauf												
EST-Wirkung	-€ 85,02	-€ 239,88	-€ 395,96	-€ 553,30	-€ 711,92	-€ 871,84	-€ 1.033,09	-€ 1.195,70	-€ 1.359,70	-€ 1.525,11	Summe	
Δ Liquidität	€ -	-€ 3.119,16	-€ 2.177,54	-€ 2.060,07	-€ 1.941,73	-€ 1.822,50	-€ 1.702,37	-€ 1.581,30	-€ 1.459,27	-€ 1.336,26	-€ 1.212,25	-€ 18.412,44
Kapitalwert (5,25 %)	€ -	-€ 2.963,57	-€ 1.965,72	-€ 1.766,91	-€ 1.582,34	-€ 1.411,10	-€ 1.252,33	-€ 1.105,24	-€ 969,08	-€ 843,13	-€ 726,73	
5,250%												
-€		14.586,16										

Cash-Flow Tableau - Variante 2, 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10	
Anschaffungskosten	-€ 50.000,00											
Instandhaltungsaufwand	€ -											
Instandsetzungsaufwand	-€ 20.000,00											
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00											
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00											
Eigenmittel	€ 15.000,00											
Kreditvertragsgeb.	€ -	-€ 825,00										
Rückzahlung	€ -	-€ 5.411,64	-€ 5.430,76	-€ 5.450,07	-€ 5.469,57	-€ 5.489,26	-€ 5.509,15	-€ 5.529,25	-€ 5.549,54	-€ 5.570,03	-€ 5.590,73	
Kreditzinsen	€ -	-€ 1.837,50	-€ 1.653,75	-€ 1.470,00	-€ 1.286,25	-€ 1.102,50	-€ 918,75	-€ 735,00	-€ 551,25	-€ 367,50	-€ 183,75	
Miete	€ -	€ 5.040,00	€ 5.146,85	€ 5.255,96	€ 5.367,39	€ 5.481,18	€ 5.597,38	€ 5.716,04	€ 5.837,22	€ 5.960,97	€ 6.087,34	
Verkauf												
EST-Wirkung	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	753,52	-€ 892,89	-€ 1.033,43	-€ 1.175,17	-€ 1.318,13	Summe
Δ Liquidität	€ -	-€ 3.034,14	-€ 1.937,66	-€ 1.664,10	-€ 1.388,43	-€ 1.110,59	-€ 1.584,05	-€ 1.441,09	-€ 1.297,00	-€ 1.151,73	-€ 1.005,27	-€ 15.614,06
Kapitalwert (5,25 %)	€ -	-€ 2.882,79	-€ 1.749,18	-€ 1.427,30	-€ 1.131,45	-€ 859,89	-€ 1.165,29	-€ 1.007,25	-€ 861,31	-€ 726,70	-€ 602,65	
5,250%												
-€		12.413,80										

4.2.3 Endfällige Tilgung

Beispiel: 5,25 % Zinsen

Wohnung	1	Wohnungsanschaffung		Altbausanierung	
Größe	75 m²				
Anschaffungskosten	€ 50.000,00	Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00	Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -	Rückzahlungsart	Endfällige Tilgung	Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Instandsetzungsaufwand	€ 20.000,00	Zinssatz	5,250%	Zinssatz	1,0%
Eigenmittel	€ 15.000,00	Laufzeit	10 Jahre	Laufzeit	10 Jahre
		Kreditvertragsgebühr	€ 525,00	Kreditvertragsgebühr	€ 300,00
				Annuität	€ 2.111,64
Abschreibungsdauer	67 Jahre				
Abschreibung	€ 749,96				
Jahresmiete	€ 5.040,00				
jährliche Steigerung	2,12%				

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Kreditaufnahme 1	€ 35.000,00										
Rate											-€ 35.000,00
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	-
Kreditzinsen		€ 1.837,50	€ 1.837,50	€ 1.837,50	€ 1.837,50	€ 1.837,50	€ 1.837,50	€ 1.837,50	€ 1.837,50	€ 1.837,50	€ 1.837,50

Kredit 2 - Altbausanierung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73
Kreditaufnahme 2	€ 20.000,00										
Annuität		-€ 1.911,64	-€ 1.930,76	-€ 1.950,07	-€ 1.969,57	-€ 1.989,26	-€ 2.009,15	-€ 2.029,25	-€ 2.049,54	-€ 2.070,03	-€ 2.090,73
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 20.000,00	€ 18.088,36	€ 16.157,60	€ 14.207,53	€ 12.237,97	€ 10.248,71	€ 8.239,55	€ 6.210,31	€ 4.160,77	€ 2.090,73	€ 0,00
Kreditzinsen		€ 200,00	€ 180,88	€ 161,58	€ 142,08	€ 122,38	€ 102,49	€ 82,40	€ 62,10	€ 41,61	€ 20,91

Σ Kreditzinsen		€ 2.037,50	€ 2.018,38	€ 1.999,08	€ 1.979,58	€ 1.959,88	€ 1.939,99	€ 1.919,90	€ 1.899,60	€ 1.879,11	€ 1.858,41	Summe € 19.491,42
Σ Rückzahlungen		-€ 1.911,64	-€ 1.930,76	-€ 1.950,07	-€ 1.969,57	-€ 1.989,26	-€ 2.009,15	-€ 2.029,25	-€ 2.049,54	-€ 2.070,03	-€ 2.090,73	€ 55.000,00
												€ 74.491,42

steuerliche Auswirkungen

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditzinsen	-€	2.037,50	-€	2.018,38	-€	1.999,08	-€	1.979,58	-€	1.959,88	-€	1.939,99	-€	1.919,90	-€	1.899,60	-€	1.879,11	-€	1.858,41
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50	-€	52,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00	-€	30,00
Abschreibung	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96	-€	749,96
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00	-€	2.000,00
Jahresmiete	€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	170,04	€	296,00	€	424,42	€	555,35	€	688,83	€	824,93	€	963,68	€	1.105,16	€	1.249,40	€	1.396,47

EST-Belastung

Variante 50% - Progression

Basiseinkommen	€	65.000,00
EST-Belastung	€	22.735,00

Berücksichtigung-Vermietung	€	65.170,04	€	65.296,00	€	65.424,42	€	65.555,35	€	65.688,83	€	65.824,93	€	65.963,68	€	66.105,16	€	66.249,40	€	66.396,47
EST-Belastung	€	22.820,02	€	22.883,00	€	22.947,21	€	23.012,67	€	23.079,42	€	23.147,46	€	23.216,84	€	23.287,58	€	23.359,70	€	23.433,24
Steuerbelastung	-€	85,02	-€	148,00	-€	212,21	-€	277,67	-€	344,42	-€	412,46	-€	481,84	-€	552,58	-€	624,70	-€	698,24
Summe	-€																			3.837,14

Variante 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Basiseinkommen n. 6.J.	€	30.000,00
EST-Belastung	€	7.270,71

Berücksichtigung-Vermietung	€	170,04	€	296,00	€	424,42	€	555,35	€	688,83	€	80.824,93	€	30.963,68	€	31.105,16	€	31.249,40	€	31.396,47
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	7.627,20	€	7.687,16	€	7.748,30	€	7.810,63	€	7.874,19
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-€	356,49	-€	416,45	-€	477,59	-€	539,92	-€	603,48
Summe	-€																			2.393,92

Cash-Flow Tableau - Variante 1, 50% Progression

		t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10												
Anschaffungskosten	-€	50.000,00																						
Instandhaltungsaufwand	€	-																						
Instandsetzungsaufwand	-€	20.000,00																						
Kreditaufnahme 1	€	35.000,00																						
Kreditaufnahme 2	€	20.000,00																						
Eigenmittel	€	15.000,00																						
Kreditvertragsgeb.		-€	825,00																					
Rückzahlung	-€	1.911,64	-€	1.930,76	-€	1.950,07	-€	1.969,57	-€	2.009,15	-€	2.029,25	-€	2.049,54	-€	2.070,03	-€	37.090,73						
Kreditzinsen	-€	1.837,50	-€	1.837,50	-€	1.837,50	-€	1.837,50	-€	1.837,50	-€	1.837,50	-€	1.837,50	-€	1.837,50	-€	1.837,50						
Miete	€	5.040,00	€	5.146,85	€	5.255,96	€	5.367,39	€	5.481,18	€	5.597,38	€	5.716,04	€	5.837,22	€	5.960,97	€	6.087,34				
Verkauf																								
EST-Wirkung	-€	85,02	-€	148,00	-€	212,21	-€	277,67	-€	344,42	-€	412,46	-€	481,84	-€	552,58	-€	624,70	-€	698,24	Summe			
Δ Liquidität	€	-	€	380,84	€	1.230,59	€	1.256,18	€	1.282,65	€	1.310,00	€	1.338,26	€	1.367,45	€	1.397,61	€	1.428,74	-€	33.539,13	-€	22.546,82
Kapitalwert (5,25 % 5,250%)	€	-	€	361,84	€	1.110,88	€	1.077,42	€	1.045,25	€	1.014,28	€	984,48	€	955,78	€	928,13	€	901,47	-€	20.106,23		
-€	11.726,69																							

Cash-Flow Tableau - Variante 2, 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

[illegible]

Rechenbeispiel 4.2.1: Annuitätische Tilgung

Das erste Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 14.301,50 bzw. € 12.279,84 abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 75m² Wohnung möglich ist.

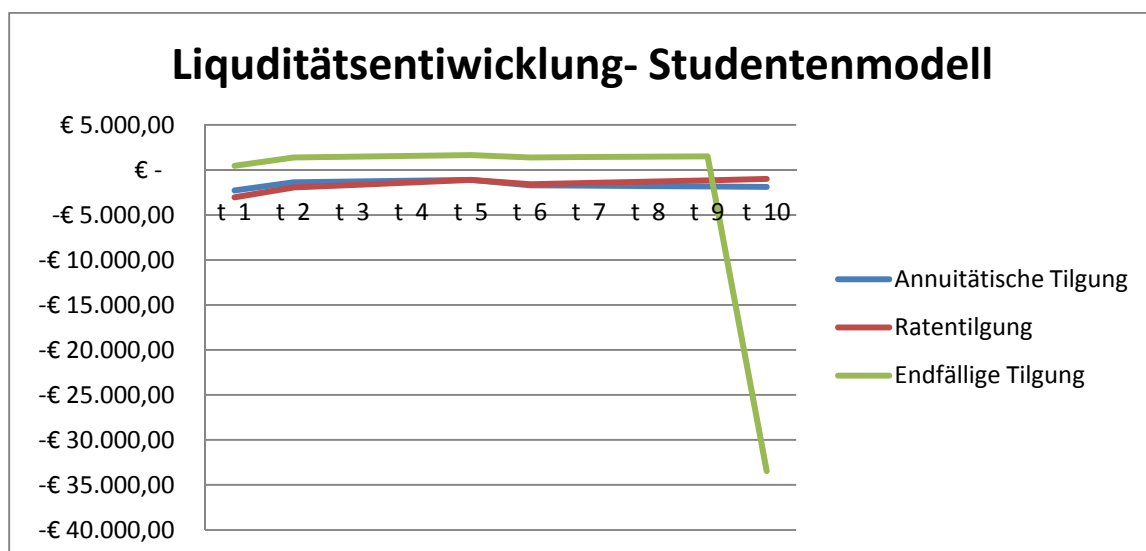
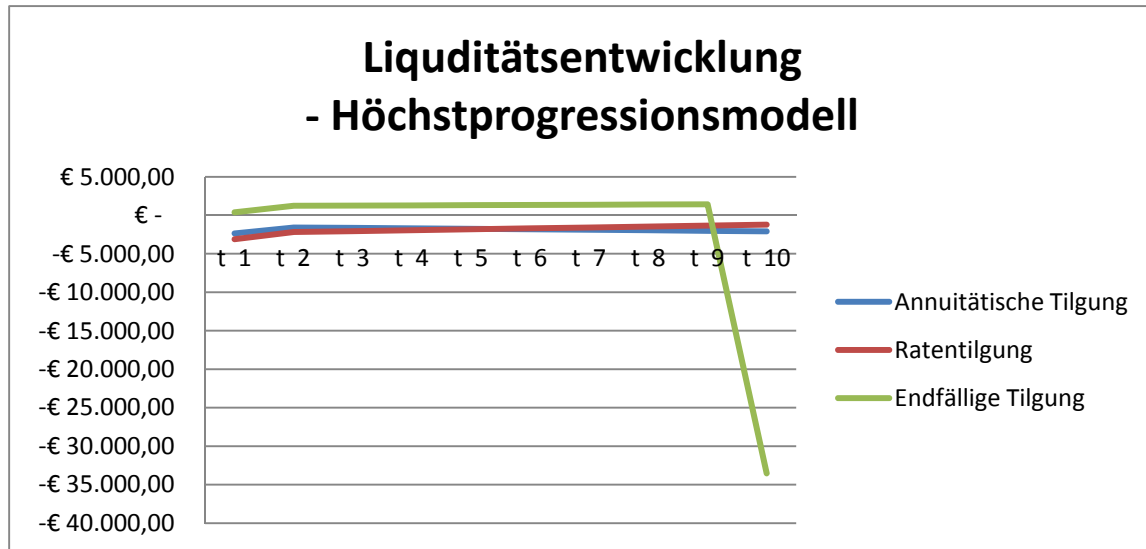
Rechenbeispiel 4.2.2: Ratentilgung

Das zweite Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 14.586,16 bzw. € 12.413,80 abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 75m² Wohnung möglich ist.

Rechenbeispiel 4.2.3: Endfällige Tilgung

Das dritte Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 11.726,69 bzw. € 10.590,35 abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 75m² Wohnung möglich ist.

4.3 Zwischenfazit



Beim Vergleich der Finanzierungsvarianten stellt sich heraus, dass der Liquiditätsbedarf (durch Nutzung von Zinsenvorteilen) für eine endfällige Tilgung am geringsten ist, die Ergebnisse der annuitätische Tilgung und der Ratentilgung liegen knapp beisammen.

Die annuitätische Tilgung ist durch eine flacheren Anstieg der Steuerbelastung und die Abzinsung auf den Barwert günstiger als die Ratentilgung.

5 Auswirkungen nach dem 10. Jahr

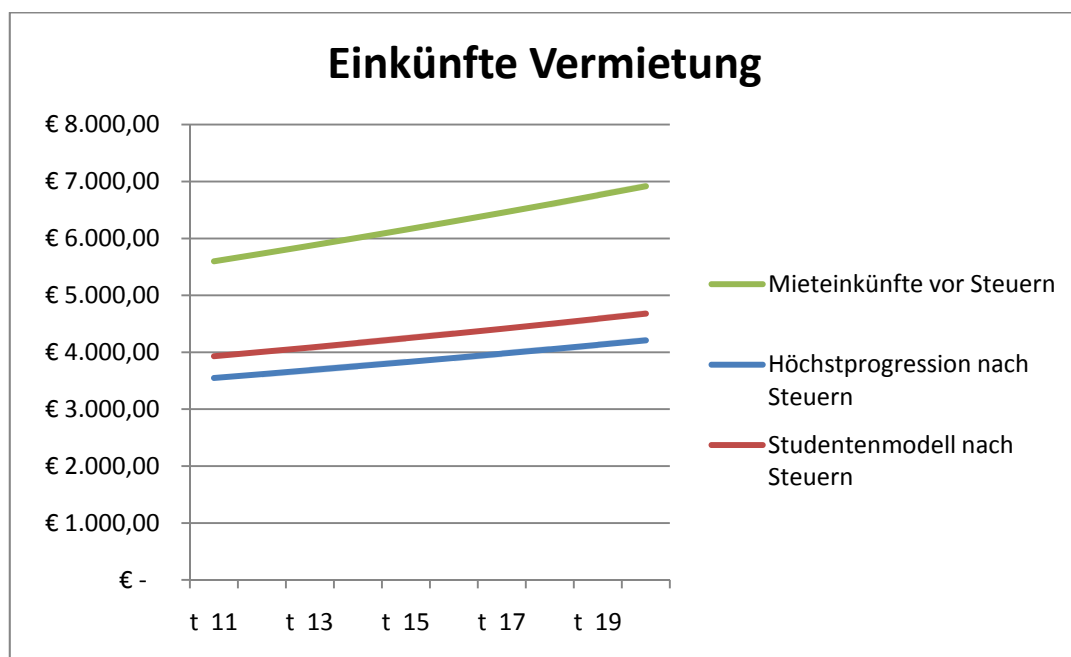
Nach dem zehnten Jahr der Investition ergeben sich verschiedenen Möglichkeiten für die Weiternutzung der Investition. Es wird nach Auslaufen der Finanzierungen nur noch die Abschreibung von den Mieten abgezogen, was nach Steuerabzug bei beiden Varianten (50% Progression und „Student“) zu deutlich positiven Cash Flows führt.

Es ergeben sich dadurch mehrere (steuersparende) Möglichkeiten zur Weiternutzung:

1. Halten der Investition und weitervermieten
2. Verkauf
3. Übertragung auf die „(Enkel-)Kinder“ und Veranlagung der Einkünfte

5.1 Halten und weitervermieten

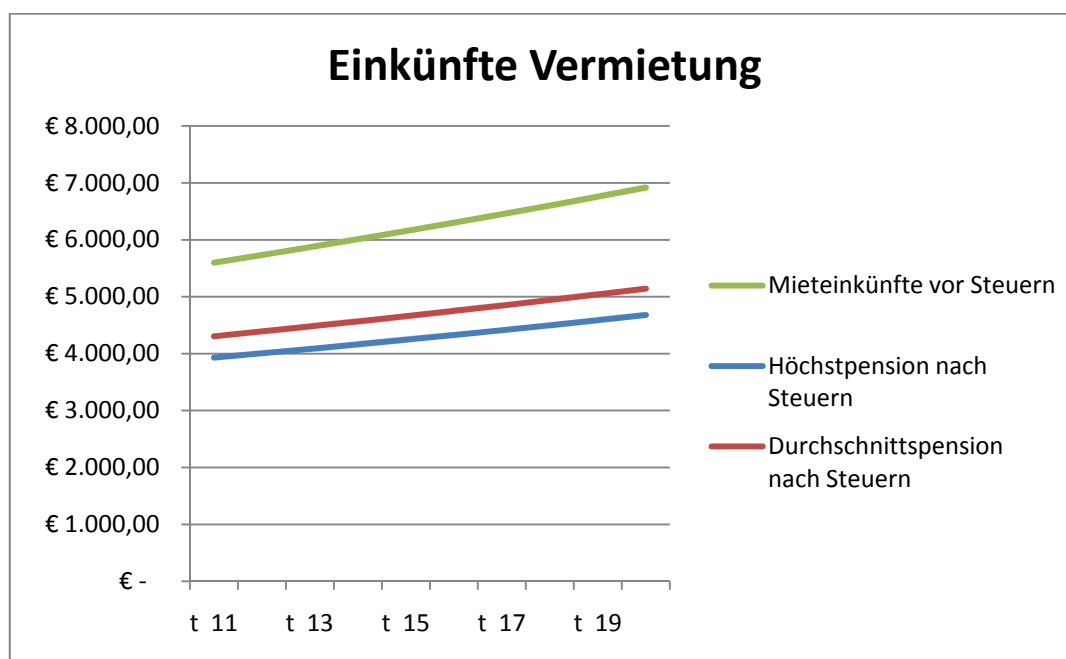
5.1.1 Weiterentwicklung der Mieteinkünfte



Die einkommensteuerlich teuerste Variante stellt das Halten der Wohnung und weitervermieten durch den Eigentümer dar.

In Variante 1 sind von vornherein 50% der Einkünfte als Einkommensteuer abzuführen, Variante 2 nähert sich ebenfalls durch jährliche Mietsteigerungen und (etwaige) Erhöhungen der anderen Einkünfte der 50%-Grenze.

5.1.2 Weiterentwicklung in der Pensionsphase



Die Weiterentwicklung des Investitionsvorhabens und der daraus resultierenden Steuerbelastung kann entweder wie oben ausgeführt weiterlaufen.

Durch den Eintritt in die Pensionsphase ergeben sich jedoch auch gravierende Änderungen für den Investor.

Basierend auf der österreichischen Durchschnittspension von 2008 – ermittelt durch www.pensionist.at – ergeben sich so unterschiedliche Ertragssteuer- und Liquiditätsauswirkungen.

Die österreichische Durchschnittspension 2008 betrug € 1.288. Das österreichische Höchstpension für 2008 betrug € 2.826.

5.2 Verkauf

Der Verkauf stellt die liquiditätsmäßig günstigste Variante dar.

Der Verkaufserlös bzw. Veräußerungsgewinn einer Eigentumswohnung ist nach 10 jähriger Spekulationsfrist gem. § 30 EStG steuerfrei, falls durch das Objekt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 28 EStG erzielt wurden.

$$\text{Veräußerungsgewinn} = \text{Veräußerungserlös} - \text{Buchwert}$$

$$\text{Buchwert} = \text{Anschaffungswert} - \text{Abschreibung}$$

Beispiel: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Wohnung wird um € 84.840 verkauft (das sind € 70.000, erhöht um die Erhöhung der historischen Daten des VPI von t_0 bis t_{10}).

Die Anschaffungskosten betrugen € 50.000, es ist von einer 1,5%igen Abschreibung auszugehen.

$$\text{Buchwert} = 50.000 - 7.500 = 42.500$$

$$\text{Veräußerungsgewinn} = 84.840 - 42.500 = 42.340$$

Variante: Höchstprogressionsmodell		Variante: Studentenmodell	
Basiseinkommen	€ 65.000,00	Basiseinkommen	€ 30.000,00
EST-Belastung	€ 22.735,00	EST-Belastung	€ 7.270,71
Veräußerungsgewinn	€ 42.340,00	Veräußerungsgewinn	€ 42.340,00
EST-Belastung	€ 0,00	EST-Belastung	€ 0,00
Σ Einkommen	€ 107.340,00	Σ Einkommen	€ 72.340,00
Σ EST	€ 22.735,00	Σ EST	€ 7.270,71

Im Falle einer gewerblichen Vermietung bzw. der Verpflichtung Bücher zu führen gem. § 189 UGB oder der freiwilligen Buchführung gem. § 4 Abs. 1 EStG ist der Veräußerungsgewinn dem Einkommensteuertarif zu unterziehen, was zu einer erheblichen Einkommensteuerbelastung für den Verkäufer führen kann.

Beispiel: Gewerbliche Vermietung

Die Wohnung wird um € 84.840 verkauft (das sind € 70.000, erhöht um die Erhöhung der historischen Daten des VPI von t_0 bis t_{10}).

Die Anschaffungskosten betrugen € 50.000, es ist von einer 2%igen Abschreibung auszugehen.

$$\text{Buchwert} = 50.000 - 10.000 = 40.000$$

$$\text{Veräußerungsgewinn} = 84.840 - 40.000 = 44.840$$

Variante: Höchstprogressionsmodell		Variante: Studentenmodell	
Basiseinkommen	€ 65.000,00	Basiseinkommen	€ 30.000,00
EST-Belastung	€ 22.735,00	EST-Belastung	€ 7.270,71
Veräußerungsgewinn	€ 44.840,00	Veräußerungsgewinn	€ 44.840,00
EST-Belastung	€ 22.420,00	EST-Belastung	€ 20.384,29
Σ Einkommen	€ 93.840,00	Σ Einkommen	€ 58.840,00
Σ EST	€ 45.155,00	Σ EST	€ 27.655,00

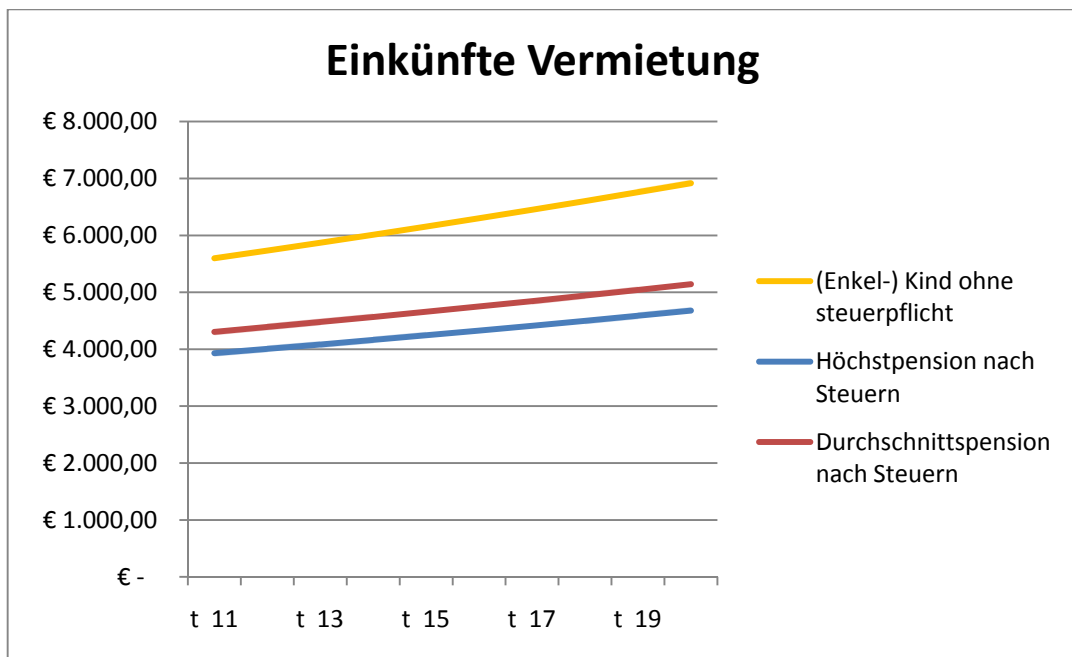
5.3 Übertragung auf die „(Enkel-)Kinder“ und Veranlagung der Einkünfte

Die dritte Möglichkeit zur Verwertung bzw. Weiternutzung der Wohnung wäre die Übertragung der Wohnung auf die Enkelkinder beim „Höchstprogressionsmodell“ und die Übertragung auf die Kinder beim „Studentenmodell“.

Eine Übertragung der Wohnung hat den Vorteil, dass die Versteuerung der Einkünfte nicht mehr beim derzeitigen Eigentümer zu erfolgen hat, sondern bei einem nahestehenden Familienmitglied.

Beim „Höchstprogressionsmodell“ bedeutet das, dass die Einkünfte nicht einer 50%igen ESt unterliegen, sondern im Idealfall keiner Steuerpflicht, wenn die Wohnung auf Minderjährige (nicht steuerpflichtige) Enkelkinder übertragen wird.

Beim „Studentenmodell“ bedeutet das ebenfalls eine Steuerersparnis bis hin zu keiner Steuerpflicht, wenn die Wohnung auf Minderjährige (nicht steuerpflichtige) Kinder übertragen wird.



5.3.1 Übertragung

Die Übertragung einer solchen Wohnung auf Minderjährige als Einkunftsquelle bedarf jedoch der Zustimmung des Pflegschaftsgerichtes. Voraussetzung zur Zustimmung ist, dass dem minderjährigen Kind keine schuldenrechtlichen Verpflichtungen entstehen dürfen. Das bedeutet für etwaige Instandhaltungen ist die Haftung der Übergeber oder Erziehungsberechtigten erforderlich.

5.3.2 Veranlagung der Einkünfte

Die Einkünfte der übertragenen Einkunftsquelle müssen bis zur Volljährigkeit des Übernehmers weiterveranlagt werden.

Bei der Weiterveranlagung der Einkünfte ist jedoch darauf zu achten, dass nur sogenannte „mündelsichere Anlageformen“ gewählt werden.

Eine mündelsichere Anlage ist eine Vermögensanlage, bei der ein Wertverlust praktisch ausgeschlossen werden kann.

Mündelsichere Anlagen sind z.B.

- Staatsanleihen
- Sparbücher,
- Rentenfonds,
- Pfandbriefe

Ein Nachteil dieser Anlageform ist, dass die Renditen aufgrund der hohen Sicherheit vergleichsweise gering sind und nicht höher als die Inflation sind.

Ziel ist der Erhalt des Vermögens und nicht dessen Erhöhung.

Genehmigungspflichtige Geschäfte – höhere Renditeaussicht

Unter der Prämisse der Vermögenserhöhung ist es natürlich auch möglich die Einkünfte in Anlageformen mit höheren Renditen zu investieren. Ein solches Investment ist jedoch – analog der Übertragung der Einkunftsquelle – durch das PflEGschaftsgericht genehmigungspflichtig.

5.3.3 Sicherung der Einkunftsquelle

Zur späteren Absicherung der Einkunftsquelle empfiehlt sich außerdem ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Gunsten des Übergebers zu vereinbaren und ins Grundbuch einzutragen.

6 Resümee

Die Berechnungen zeigen die verschiedenen Auswirkungen von Darlehensart, Zinssatz und Steuerbelastung auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Investition in eine „Vorsorgewohnung“.

Wesentlich für die Entscheidung sind aber trotzdem persönliche Präferenzen – wie zum Beispiel das Sicherheitsbedürfnis. Nachdem wir uns aktuell auf einem historischen Tiefpunkt der Zinsentwicklung befinden, wäre der Abschluss einer Fixzinsvereinbarung sinnvoll. Der gravierendste Nachteil einer solchen ist jedoch, dass für die Dauer der Fixzinsphase keine vorzeitige Tilgung möglich ist, außer in Verbindung mit 2 – 5% „Strafzinsen“.

Eine weitere sehr persönlich bestimmte Entscheidung ist die Wahl des Standortes für die Investition: Hier sei nur allgemeingültig festgehalten, nach einem in Österreich schon lange anhaltenden Trend sinkt das Angebot in den Ballungszentren und entsteht in den ländlichen Gebieten ein Überangebot, was wiederum dazu führt, dass in den Städten die Wertzuwächse wesentlich stärker ausgeprägt sind, während in den ländlichen Gebieten die Werte stagnieren oder gar sinken. Dieser Umstand sollte bei der Standortwahl unbedingt beachtet werden, weil selbstverständlich ein möglichst hoher Wiederverkaufswert die Rentabilität einer Investition entscheidend verbessern kann.

Die in den diversen Berechnungen genannten € 15.000 Eigenkapital zeigen, dass der Vermögensaufbau mit geringem finanziellen Einsatz möglich ist. Rückflüsse von € 1.232,57 bis zu einem Liquiditätsbedarf in Höhe von € 14.586,16 sind der „Preis“ für eine monatliche „Rente“ von einigen hundert Euro oder die Aussicht auf einen Veräußerungserlös von € 84.840, welcher einen steuerfreien Veräußerungsgewinn von € 42.340 bescheren könnte.

Die in wunderschönen Hochglanzprospekten von diversen Bauträgern (oftmals Ableger von Banken) angebotenen Vorsorgewohnungen mit Anschaffungskosten bis zu € 6000 je Quadratmeter führen nach den Berechnungen des Verfassers zu keinen positiven Ergebnissen für den Investor.

Beschäftigung mit der Materie führte für den Verfasser bzw. seine studierenden Söhne zu einer wesentlichen Verbesserung der Finanzierungskomponenten da

wie aus dem Anhang ersichtlich die Zinsen im Zeitraum der Bearbeitung des Themas von 5,25 % auf 1,625 % zurückgefahren wurden (überwiegend bestimmt durch die Euriborentwicklung, zum kleineren Anteil bestimmt durch das für die Bankinstitute lästige ständige Interesse an der Zinsentwicklung).

Darüberhinaus wurde nunmehr erstmalig von einer Bank die Bereitschaft zum Abschluss einer Fixzinsvereinbarung mit 4,75 % signalisiert, das schriftliche Angebot liegt allerdings noch nicht vor. Aus Platzgründen wurde die Berechnung für die zweite Wohnung in den Anhang verbannt. Bereits bei einem Zinssatz von 5,25 % ergibt sich ein positiver Cash Flow im „Studentenmodell“.

Literaturverzeichnis

Brauer 2006

Brauer, Kerry-U.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. 5. Aufl. Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler GmbH: Wiesbaden, 2006 - 703 S.

Doralt/Ruppe 2007

Doralt, Werner ; Ruppe Hans-Georg: Steuerrecht Band 1. 9. Aufl. LexisNexis: Wien, 2007. - 594 S.

Nadvornik/Brauneis/Grechenig/Herbst/Schuchschnig (2009)

Nadvornik, Wolfgang ; Brauneis, Alexander ; Grechenig, Sibylle ; Herbst, Alexander ; Schuchschnig, Tanja: Praixhandbuch des modernen Finanzmanagements. 1. Aufl. Lindeverlag: Wien, 2009 - 590 S.

Kreditangebote

Finanzierungsangebote – Liegenschaft Jahnweg 1

Sehr geehrte Damen und Herren!

Für eine 70.000 Euro Finanzierung, zur Ausfinanzierung von 2 umfassend sanierten Altbaueigentumswohnungen in zentraler Lage in einer Bezirksstadt werden Angebote über Annuitäten- und Tilgungsdarlehen mit einer 10 jährigen Laufzeit gesucht.

Die Wohnungen haben jeweils 75 m² und sind mit neuen Elektro- und Wasserinstallationen versehen, die Bäder sind neu verfliesen bzw. eingerichtet, neue Isolierglasfenster und Innentüren wurden eingebaut, jede Wohnung verfügt über einen eigenen Fernwärmezähler.

Bedingt durch die Lage und den Ausstattungsstandard repräsentieren die Wohnungen einen Wert von mindestens 150.000 Euro. Sämtliche Erfordernisse des täglichen Bedarfs lassen sich in fußläufiger Entfernung abdecken. Die Hauptplatzrandlage ermöglicht ein „zentrales Wohnen“ in ruhiger Lage. Von den sechs im Haus befindlichen Wohnungen sind vier im Besitz der Familie, eine in den nächsten Wochen geplante Anbringung einer Vollwärmeschutzfassade rundet das Erscheinungsbild nach außen ab.

Es wird nunmehr bedingt durch die Änderungen am Finanzmarkt eine Optimierung der Finanzierungssituation angestrebt und die o.a. Bank wird eingeladen Angebote über Annuitäten- und Tilgungsdarlehen mit 10 jähriger Laufzeit jeweils mit fixem und variablem Zinssatz unter Bekanntgabe sämtlicher Nebenkosten abzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass eine bereits eingetragene grundbücherliche Sicherstellung eventuell übernommen werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Herrn
Peter Haydn

Datum:
Zeichen:
Referent:
Telefon:
Fax:
e-mail:

Sehr geehrter Herr Haydn!

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben freuen wir uns, Ihnen folgendes Finanzierungsbeispiel zu überreichen, wobei wir auf Grund Ihres Finanzierungswunsches in Höhe von € 70.000,-- eine Varianten errechnet haben.

Gesamtrückzahlung

Aktionskredit Bank	€ 70.000,--	Rückzahlung	€ 670,57
--------------------	-------------	-------------	----------

Die Details zu den angebotenen Produkten entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Seiten.

Förderungsmöglichkeiten müssten in einem Gespräch mit Ihnen geklärt werden.

Für weitere Fragen steht Ihnen Mag. (FH) Josef Muchitsch gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Raiffeisenbank

PS: Gratis Förderungsabwicklung - Gratis Rohbauversicherung

Aktionskredit BankKreditbetrag: € 70.000,00Verwendungszweck: Wohnhaus-AusfinanzierungLaufzeit: 10 JahreRückzahlung: mtl. € 670,57

Zinssatz: 2,75 % - Bindung an den 3-Monats-EURIBOR, zuzüglich 1,25 %-Punkte Aufschlag. Vierteljährliche Anpassung zum Quartalsbeginn. Auf Ganze 1/8 %-Punkte kaufmännisch runden.

*Zu den Änderungen des variablen Zinssatzes siehe Punkt „Art der Verzinsung“ im Informationsblatt!

* Im Falle einer Kapitalrate siehe Punkt "Varianten der Rückzahlung" im Informationsblatt!

Gesamtbelastung: mtl. € 82.863,40

Sicherstellung:

- Grundbuch Höchstbetragshypothek € 91.000,-- oder
- Übernahme der bestehenden grundbücherlichen Sicherheit

Nebenkosten und
öffentliche Abgaben:

- | | | |
|--|---|----------|
| • Bearbeitungsgebühr (1%): | € | 700,00 |
| • Kontoabschluss: | € | 7,88 |
| • Kreditgebühr (0,8%): | € | 560,00 |
| • Eintragungsgebühr (1,2%) und
Eingabegebühr (€ 43,--): | € | 1.135,00 |
| • zuzüglich Beglaubigungskosten | | |

Vorzeitige Rückzahlung	
------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/> Sie können die Finanzierung jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig rückzahlen. (Bei Fixzinsvereinbarungen können diesbezüglich andere Regelungen getroffen werden.)

Dieses Offert ist Bestandteil des Europäischen Standardisierten Merkblattes zum Verhaltenskodex für wohnungswirtschaftliche Kredite

Mit unserem Beitritt zum Verhaltenskodex für wohnungswirtschaftliche Kredite haben wir uns verpflichtet, Ihnen bestimmte vorvertragliche Informationen zu wohnungswirtschaftlichen Krediten zu geben. Wir überreichen Ihnen daher das Informationsblatt „Informationen zum Verhaltenskodex für wohnungswirtschaftliche Kredite“ und dieses Merkblatt.

(Den Verhaltenskodex selbst finden Sie in unserer Bank beim Schalteraushang.)

Der Inhalt dieses Merkblatts richtet sich nach den aktuellen Marktbedingungen, wurde auf der Basis der von Ihnen bereitgestellten Informationen erstellt und gilt bis zum: 30.09.2009 Abweichungen zum auszufertigenden Kreditvertrag sind möglich, insbesondere da die angegebenen Werte auf einer Schnellberechnung beruhen. Die Kreditgewährung kann nur nach Zustimmung unserer Organe erfolgen.

Wiederkehrende Kosten

Zu den Details: siehe Punkt „Typische Kosten und damit verbundene Kostenelemente“ im Informationsblatt.

Internes Beschwerdesystem

Revisionsverband Steiermark

Tilgungsplan

Einen beispielhaften Tilgungsplan finden Sie im Schalteraushang in Ihrer Bank!

Wir weisen darauf hin, dass bei einem variablen Zinssatz der Tilgungsplan nur mit dem derzeit geltenden Zinssatz berechnet werden kann, Änderungen des Zinssatzes können daher eine Änderung der Raten und des effektiven Jahreszinssatzes bewirken.

**Verpflichtung:
Kontoführung bei Bank**

Die Führung Ihrer Konten bei unserer Bank ist **nicht** verpflichtend.

Herr
Peter Haydn

Ihr Ansprechpartner:

Steiermärkische Sparkasse

Datum

FINANZIERUNGSBERECHNUNG

Finanzierungsberechnung

Finanzierungsbetrag	EUR	70.000,00
Laufzeit		120 Monate
Rückzahlung in 120 monatlichen Pauschalraten	EUR	704,53
Auszahlungsbetrag	EUR	67.632,00

Bankgebühren und Spesen

Sollzinsen:	3,7500 % p.a., wobei die Berechnung der Zinsen taggenau erfolgt, das heißt, dass die Zahl der Kalendertage durch 360 dividiert wird (ACT/360).	
Kontoführungskosten:	laut Aushang	
Überziehungsprovision:	für fällige Beträge verrechnen wir Ihnen zusätzlich zum jeweiligen Zinssatz eine Überziehungsprovision von 5,000 % p.a.;	
Kontoabschluss/ Zinsenfälligkeit:	Die Zinsen - sowie auch sämtliche Abschlussposten während einer allfälligen tilgungsfreien Zeit - werden vom jeweiligen Kontostand kontokorrentmäßig im Nachhinein berechnet und jeweils am 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres dem Kreditkonto angelastet, kapitalisiert und weiterverzinst.	
Bearbeitungsprovision:	EUR 700,00 einmalig	
Ausfertigungsgebühr:	EUR 90,00 einmalig	
Kontoschließungsgebühr:	EUR 12,24	
KSV-Auskunftsgeb.:	EUR 8,00 einmalig	
Ausfertigungskosten GB:	EUR 100,00 einmalig	
GB-Eintragungsgebühr:	EUR 900,00 einmalig	
Grundbuchauszugsgeb.:	EUR 10,00 einmalig	

einmalige öffentliche Gebühren

Rechtsgeschäftsgebühr 0,8% (wird bei Auszahlung einbehalten)	EUR	560,00
---	-----	--------

Angaben gemäß §33 BWG

Gesamtbelastung	EUR	84.221,16
Effektivzinssatz		4,1 % p.a.

Kreditzweck

PA-s Wohn Kredit

Finanzierungsberechnung

Finanzierungsbetrag	EUR	70.000,00
Laufzeit		120 Monate
Rückzahlung in 120 monatlichen Pauschalraten ab	EUR	696,42
Auszahlungsbetrag	EUR	68.732,00
Gesamtbelastung	EUR	83.240,51
Effektivzinssatz		3,8 % p.a.

Bankgebühren und Spesen

Sollzinsen:	3,5000 % p.a., wobei die Berechnung der Zinsen taggenau erfolgt, das heißt, dass die Zahl der Kalendertage durch 360 dividiert wird (ACT/360).	
Kontoführungskosten:	laut Aushang	
Überziehungsprovision:	für fällige Beträge verrechnen wir Ihnen zusätzlich zum jeweiligen Zinssatz eine Überziehungsprovision von 5,000 % p.a.;	
Kontoabschluss/ Zinsenfälligkeit:	Die Zinsen - sowie auch sämtliche Abschlussposten während einer allfälligen tilgungsfreien Zeit - werden vom jeweiligen Kontostand kontokorrentmäßig im Nachhinein berechnet und jeweils am 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres dem Kreditkonto angelastet, kapitalisiert und weiterverzinst.	
Bearbeitungsprovision:	EUR 700,00 einmalig	
Kontoschließungsgebühr:	EUR 12,51	
KSV-Auskunftsgeb.:	EUR 8,00 einmalig	

einmalige öffentliche Gebühren

Rechtsgeschäftsgebühr 0,8% (wird bei Auszahlung einbehalten)	EUR	560,00
---	-----	--------

Herrn
Peter Haydn

Ihr Ansprechpartner

Anbot

Sehr geehrter Herr Haydn,

für die zum Zweck der Ausfinanzierung von 2 Altbau Eigentumswohnungen benötigte Finanzierung in der Höhe von EUR 70.000,-- unterbreiten wir Ihnen gerne unten angeführtes Finanzierungsangebot:

Wohnbaukredit EUR 70.000,--/ 3 Monats EURIBOR

<u>Laufzeit:</u>	10 Jahre
<u>Zinssatz:</u>	3-Monats-EURIBOR + Aufschlag 1,5 %
<u>Rückführung:</u>	120 monatliche Pauschalraten von je ca. EUR 678,-
<u>Bearbeitungsentgelt:</u>	einmalig 1,5 % abschlägig
<u>Kreditgebühr:</u>	0,8 % vom Kreditbetrag abschlägig
<u>Kontoführung:</u>	EUR 5,96 p.Q.

Wohnbaukredit EUR 70.000,--/ Fixzins über 5 Jahre

<u>Laufzeit:</u>	10 Jahre
<u>Zinssatz:</u>	fix 5 Jahre 4,9%
<u>Rückführung:</u>	120 monatliche Pauschalraten von je ca. EUR 741,-
<u>Bearbeitungsentgelt:</u>	einmalig 1,5 % abschlägig
<u>Kreditgebühr:</u>	0,8 % vom Kreditbetrag abschlägig
<u>Kontoführung:</u>	EUR 5,96 p.Q.

Wohnbaukredit EUR 70.000,--/ Fixzins über 10 Jahre

<u>Laufzeit:</u>	10 Jahre
<u>Zinssatz:</u>	fix 10 Jahre 5,25%
<u>Rückführung:</u>	120 monatliche Pauschalraten von je ca. EUR 753,-
<u>Bearbeitungsentgelt:</u>	einmalig 2 % abschlägig
<u>Kreditgebühr:</u>	0,8 % vom Kreditbetrag abschlägig
<u>Kontoführung:</u>	EUR 5,96 p.Q.

Angedachte Sicherstellung:

- Hypothek über EUR 84.000,--
- Risikoversicherung, wahlweise Er-/Ablebensversicherung

Die Nebenkosten für eine GB Eintragung ohne treuhändige Sicherstellung betragen dzt. ca. EUR 393,-- + 1,2% Pfandeintragungsgebühr.

Dieses Angebot ist unverbindlich, vorbehaltlich der Genehmigung der Pouvoirträger und bezieht sich auf die derzeit gültigen Geldmarktverhältnisse.

Wir hoffen, dass dieses Anbot Ihren Vorstellungen entspricht und stehen für weitere Rückfragen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

Herrn
Peter Haydn

FINANZIERUNGSVORSCHLAG

Sehr geehrter Herr Haydn!

Wir nehmen höflich Bezug auf das mit Ihnen geführte Gespräch und bedanken uns vorerst recht herzlich, dass Sie uns die Gelegenheit geben, Ihnen folgendes Angebot unterbreiten zu dürfen:

Finanzierung in EURO:

Kredithöhe:	€ 70.000,--
Laufzeit:	10 Jahre
Verzinsung:	1,900 % p.a. fix bis 31.12.2009, danach Bindung an den 3 Monats Euribor zzgl. eines Aufschlages von 1,500% (derzeit 2,750% p.a.)
Einräumungsprovision:	2,0 % des Kreditbetrages (einmalig) + € 45,00 Druckkostenbeitrag
Besicherung:	Grundbücherlich erstrangig
Öffentliche Abgaben:	Kreditgebühr 0,8% vom Kreditbetrag + evtl. Pfandrechteintragung und Beglaubigungskosten

Weiters möchten wir festhalten, dass dieses Angebot ein reines Konditionenangebot ist und die näheren Bedingungen und Voraussetzungen gesondert besprochen werden müssten.

Der Ordnung halber halten wir fest, dass für die endgültige Kreditentscheidung noch die Entscheidung unserer Gremien erforderlich ist, um die wir uns nach Erhalt Ihrer Stellungnahme und der erforderlichen Unterlagen umgehend bemühen werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben, würden uns freuen, wenn wir in gegenständlicher Angelegenheit für Sie tätig werden könnten, erwarten mit großem Interesse Ihre Stellungnahme und zeichnen

mit freundlichen Grüßen



SEHR GEEHRTER KUNDE !

EUR KTO-NR.:

— WIR KÖNNEN IHNEN DIE ERFREULICHE MITTEILUNG MACHEN,
— DASS DER SOLLZINSSATZ AUFGRUND DER VERÄNDERUNG DES
— GELDMARKTES IM SINNE DER GETROFFENEN VEREINBARUNGEN
— UM 0,125 % AUF 1,625 % GESENKT WIRD.

— ALLE ÜBRIGEN VEREINBARUNGEN ZU DIESEM KONTO BLEIBEN
— UNVERÄNDERT AUFRECHT.

DER EFFEKTIVZINSSATZ VERMINDERT SICH UM 0,2 % AUF 1,8 %.
GÜLTIG AB: 1.04.10

ABS Postfach 8011 Graz

POS MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN

— Haydn

RAIFFEISENBANK

Berechnung Wohnung 2

Rechenbeispiel Wohnung 2: Annuitätische Tilgung

Das erste Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 1.983,83 bei der Variante „50% Progression“ bzw. einem positiven Cash Flow von € 508,50 in der Variante „Studentenmodell“ abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 50m² Wohnung möglich ist.

Rechenbeispiel Wohnung 2: Ratentilgung

Das zweite Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 2.105,82 bei der Variante „50% Progression“ bzw. einem positiven Cash Flow von € 451,09 in der Variante „Studentenmodell“ abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 50m² Wohnung möglich ist.

Rechenbeispiel Wohnung 2: Endfällige Tilgung

Das dritte Beispiel zeigt neben einem Eigenmitteleinsatz von € 15.000 den Liquiditätsbedarf in den folgenden 10 Jahren, € 880,34 bei der Variante „50% Progression“ bzw. einem positiven Cash Flow von € 1.232,57 in der Variante „Studentenmodell“ abgezinst auf t_0 mittels der Kapitalwertmethode, mit dem die Anschaffung bzw. Sanierung der 50m² Wohnung möglich ist.

Beispiel: 5,25 % Zinsen

Wohnung	2		Wohnungsanschaffung		Altbausanierung	
Größe	50 m²					
Anschaffungskosten	€ 30.000,00		Kreditaufnahme 1	€ 15.000,00	Kreditaufnahme 2	€ 15.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -		Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung	Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Instandsetzungsaufwand	€ 15.000,00		Zinssatz	5,250%	Zinssatz	1,0%
Eigenmittel	€ 15.000,00		Laufzeit	10 Jahre	Laufzeit	10 Jahre
			Kreditvertragsgebühr	€ 225,00	Kreditvertragsgebühr	€ 225,00
Abschreibungsdauer	67 Jahre		Annuität	€ 1.966,22	Annuität	€ 1.583,73
Abschreibung	€ 449,98					
Jahresmiete	€ 3.600,00					
jährliche Steigerung	2,12%					

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 15.000,00	€ 13.821,28	€ 12.580,67	€ 11.274,93	€ 9.900,65	€ 8.454,21	€ 6.931,83	€ 5.329,53	€ 3.643,10	€ 1.868,15
Kreditaufnahme 1	€ 15.000,00										
Rate		-€ 1.178,72	-€ 1.240,61	-€ 1.305,74	-€ 1.374,29	-€ 1.446,44	-€ 1.522,38	-€ 1.602,30	-€ 1.686,42	-€ 1.774,96	-€ 1.868,15
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 15.000,00	€ 13.821,28	€ 12.580,67	€ 11.274,93	€ 9.900,65	€ 8.454,21	€ 6.931,83	€ 5.329,53	€ 3.643,10	€ 1.868,15	€ -
Kreditzinsen		€ 787,50	€ 725,62	€ 660,49	€ 591,93	€ 519,78	€ 443,85	€ 363,92	€ 279,80	€ 191,26	€ 98,08

Kredit 2 - Altbausanierung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10	
AB		€ 15.000,00	€ 13.566,27	€ 12.118,20	€ 10.655,65	€ 9.178,48	€ 7.686,53	€ 6.179,66	€ 4.657,73	€ 3.120,58	€ 1.568,05	
Kreditaufnahme 2	€ 15.000,00											
Annuität		-€ 1.433,73	-€ 1.448,07	-€ 1.462,55	-€ 1.477,17	-€ 1.491,95	-€ 1.506,87	-€ 1.521,93	-€ 1.537,15	-€ 1.552,53	-€ 1.568,05	
Sondertilgung												
Einzahlungsüberschuss	€ 15.000,00	€ 13.566,27	€ 12.118,20	€ 10.655,65	€ 9.178,48	€ 7.686,53	€ 6.179,66	€ 4.657,73	€ 3.120,58	€ 1.568,05	€ 0,00	
Kreditzinsen		€ 150,00	€ 135,66	€ 121,18	€ 106,56	€ 91,78	€ 76,87	€ 61,80	€ 46,58	€ 31,21	€ 15,68	
Σ Kreditzinsen		€ 937,50	€ 861,28	€ 781,67	€ 698,49	€ 611,57	€ 520,71	€ 425,72	€ 326,38	€ 222,47	€ 113,76	Summe
Σ Rückzahlungen		-€ 2.612,45	-€ 2.688,67	-€ 2.768,29	-€ 2.851,46	-€ 2.938,39	-€ 3.029,24	-€ 3.124,24	-€ 3.223,58	-€ 3.327,49	-€ 3.436,20	€ 5.499,54
												€ 30.000,00
												€ 35.499,54

steuerliche Auswirkungen

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditzinsen	-€	937,50	-€	861,28	-€	781,67	-€	698,49	-€	611,57	-€	520,71	-€	425,72	-€	326,38	-€	222,47	-€	113,76
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50
Abschreibung	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00
Jahresmiete	€	3.600,00	€	3.676,32	€	3.754,26	€	3.833,85	€	3.915,13	€	3.998,13	€	4.082,89	€	4.169,44	€	4.257,84	€	4.348,10
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	667,52	€	820,06	€	977,61	€	1.140,38	€	1.308,58	€	1.482,44	€	1.662,19	€	1.848,09	€	2.040,39	€	2.239,37

EST-Belastung

Variante 50% - Progression

Basiseinkommen	€	65.000,00
EST-Belastung	€	22.735,00

Berücksichtigung-Vermietung	€	65.667,52	€	65.820,06	€	65.977,61	€	66.140,38	€	66.308,58	€	66.482,44	€	66.662,19	€	66.848,09	€	67.040,39	€	67.239,37	
EST-Belastung	€	23.068,76	€	23.145,03	€	23.223,81	€	23.305,19	€	23.389,29	€	23.476,22	€	23.566,10	€	23.659,04	€	23.755,19	€	23.854,68	Summe
Steuerbelastung	-€	333,76	-€	410,03	-€	488,81	-€	570,19	-€	654,29	-€	741,22	-€	831,10	-€	924,04	-€	1.020,19	-€	1.119,68	-€ 7.093,32

Variante 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Basiseinkommen n. 6.J.	€	30.000,00
EST-Belastung	€	7.270,71

Berücksichtigung-Vermietung	€	667,52	€	820,06	€	977,61	€	1.140,38	€	1.308,58	€	31.482,44	€	31.662,19	€	31.848,09	€	32.040,39	€	32.239,37	
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	7.911,34	€	7.989,02	€	8.069,35	€	8.152,45	€	8.238,44	Summe
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-€	640,62	-€	718,30	-€	798,64	-€	881,74	-€	967,73	-€ 4.007,03

[illegible][illegible]

Beispiel: 5,25 % Zinsen

Wohnung	2	Wohnungsanschaffung		Altbausanierung	
Größe	50 m²				
Anschaffungskosten	€ 30.000,00	Kreditaufnahme 1	€ 15.000,00	Kreditaufnahme 2	€ 15.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -	Rückzahlungsart	Ratentilgung	Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Instandsetzungsaufwand	€ 15.000,00	Zinssatz	5,250%	Zinssatz	1,0%
Eigenmittel	€ 15.000,00	Laufzeit	10 Jahre	Laufzeit	10 Jahre
		Kreditvertragsgebühr	€ 225,00	Kreditvertragsgebühr	€ 225,00
				Annuität	€ 1.583,73
Abschreibungsdauer	67 Jahre				
Abschreibung	€ 449,98				
Jahresmiete	€ 3.600,00				
jährliche Steigerung	2,12%				

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 15.000,00	€ 13.500,00	€ 12.000,00	€ 10.500,00	€ 9.000,00	€ 7.500,00	€ 6.000,00	€ 4.500,00	€ 3.000,00	€ 1.500,00
Kreditaufnahme 1	€ 15.000,00										
Rate		-€ 1.500,00	-€ 1.500,00	-€ 1.500,00	-€ 1.500,00	-€ 1.500,00	-€ 1.500,00	-€ 1.500,00	-€ 1.500,00	-€ 1.500,00	-€ 1.500,00
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 15.000,00	€ 13.500,00	€ 12.000,00	€ 10.500,00	€ 9.000,00	€ 7.500,00	€ 6.000,00	€ 4.500,00	€ 3.000,00	€ 1.500,00	€ -
Kreditzinsen		€ 787,50	€ 708,75	€ 630,00	€ 551,25	€ 472,50	€ 393,75	€ 315,00	€ 236,25	€ 157,50	€ 78,75

Kredit 2 - Altbausanierung

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB		€ 15.000,00	€ 13.566,27	€ 12.118,20	€ 10.655,65	€ 9.178,48	€ 7.686,53	€ 6.179,66	€ 4.657,73	€ 3.120,58	€ 1.568,05
Kreditaufnahme 2	€ 15.000,00										
Annuität		-€ 1.433,73	-€ 1.448,07	-€ 1.462,55	-€ 1.477,17	-€ 1.491,95	-€ 1.506,87	-€ 1.521,93	-€ 1.537,15	-€ 1.552,53	-€ 1.568,05
Sondertilgung											
Einzahlungsüberschuss	€ 15.000,00	€ 13.566,27	€ 12.118,20	€ 10.655,65	€ 9.178,48	€ 7.686,53	€ 6.179,66	€ 4.657,73	€ 3.120,58	€ 1.568,05	€ 0,00
Kreditzinsen		€ 150,00	€ 135,66	€ 121,18	€ 106,56	€ 91,78	€ 76,87	€ 61,80	€ 46,58	€ 31,21	€ 15,68

Σ Kreditzinsen		€ 937,50	€ 844,41	€ 751,18	€ 657,81	€ 564,28	€ 470,62	€ 376,80	€ 282,83	€ 188,71	€ 94,43	€ 5.168,56
Σ Rückzahlungen		-€ 2.933,73	-€ 2.948,07	-€ 2.962,55	-€ 2.977,17	-€ 2.991,95	-€ 3.006,87	-€ 3.021,93	-€ 3.037,15	-€ 3.052,53	-€ 3.068,05	€ 30.000,00
												€ 35.168,56

Summe

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditzinsen	-€	937,50	-€	844,41	-€	751,18	-€	657,81	-€	564,28	-€	470,62	-€	376,80	-€	282,83	-€	188,71	-€	94,43
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50
Abschreibung	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00
Jahresmiete	€	3.600,00	€	3.676,32	€	3.754,26	€	3.833,85	€	3.915,13	€	3.998,13	€	4.082,89	€	4.169,44	€	4.257,84	€	4.348,10
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	667,52	€	836,93	€	1.008,10	€	1.181,06	€	1.355,86	€	1.532,53	€	1.711,11	€	1.891,64	€	2.074,15	€	2.258,69

Variante	50% - Progression
----------	-------------------

Berücksichtigung-Vermietung	€	65.667,52	€	65.836,93	€	66.008,10	€	66.181,06	€	66.355,86	€	66.532,53	€	66.711,11	€	66.891,64	€	67.074,15	€	67.258,69	
EST-Belastung	€	23.068,76	€	23.153,46	€	23.239,05	€	23.325,53	€	23.412,93	€	23.501,27	€	23.590,56	€	23.680,82	€	23.772,08	€	23.864,35	Summe
Steuerbelastung	-€	333,76	-€	418,46	-€	504,05	-€	590,53	-€	677,93	-€	766,27	-€	855,56	-€	945,82	-€	1.037,08	-€	1.129,35	-€ 7.258,81

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Berücksichtigung-Vermietung	€	667,52	€	836,93	€	1.008,10	€	1.181,06	€	1.355,86	€	31.532,53	€	31.711,11	€	31.891,64	€	32.074,15	€	32.258,69	
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	7.932,99	€	8.010,16	€	8.088,17	€	8.167,04	€	8.246,79	Summe
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-€ 662,27	€	-€ 739,45	€	-€ 817,46	€	-€ 896,33	€	-€ 976,08	€ 4.091,59

Cash-Flow Tableau - Variante 1, 50% Progression

[illegible]

Cash-Flow Tableau - Variante 2, 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

[illegible]

Beispiel: 5,25 % Zinsen

Wohnung		Wohnungsanschaffung		Altbauansanierung	
Größe	50 m²				
Anschaffungskosten	€ 30.000,00	Kreditaufnahme 1	€ 15.000,00	Kreditaufnahme 2	€ 15.000,00
Instandhaltungsaufwand	€ -	Rückzahlungsart	Endfällige Tilgung	Rückzahlungsart	Annuitätische Tilgung
Instandsetzungsaufwand	€ 15.000,00	Zinssatz	5,250%	Zinssatz	1,0%
Eigenmittel	€ 15.000,00	Laufzeit	10 Jahre	Laufzeit	10 Jahre
		Kreditvertragsgebühr	€ 225,00	Kreditvertragsgebühr	€ 225,00
Abschreibungsdauer	67 Jahre			Annuität	€ 1.583,73
Abschreibung	€ 449,98				
Jahresmiete	€ 3.600,00				
jährliche Steigerung	2,12%				

Kredit 1 - Wohnungsanschaffung

[illegible]

Kredit 2 - Altbausanierung

		t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10
AB			€ 15.000,00	€ 13.566,27	€ 12.118,20	€ 10.655,65	€ 9.178,48	€ 7.686,53	€ 6.179,66	€ 4.657,73	€ 3.120,58	€ 1.568,05
Kreditaufnahme 2	€	15.000,00										
Annuität			-€ 1.433,73	-€ 1.448,07	-€ 1.462,55	-€ 1.477,17	-€ 1.491,95	-€ 1.506,87	-€ 1.521,93	-€ 1.537,15	-€ 1.552,53	-€ 1.568,05
Sondertilgung												
Einzahlungsüberschuss	€	15.000,00	€ 13.566,27	€ 12.118,20	€ 10.655,65	€ 9.178,48	€ 7.686,53	€ 6.179,66	€ 4.657,73	€ 3.120,58	€ 1.568,05	€ 0,00
Kreditzinsen			€ 150,00	€ 135,66	€ 121,18	€ 106,56	€ 91,78	€ 76,87	€ 61,80	€ 46,58	€ 31,21	€ 15,68

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

steuerliche Auswirkungen

	t 0	t 1	t 2	t 3	t 4	t 5	t 6	t 7	t 8	t 9	t 10									
Kreditzinsen	-€	937,50	-€	923,16	-€	908,68	-€	894,06	-€	879,28	-€	864,37	-€	849,30	-€	834,08	-€	818,71	-€	803,18
Kreditvertragsgeb. 1 0,8%	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50
Kreditvertragsgeb. 2 0,8%	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50	-€	22,50
Abschreibung	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98	-€	449,98
Instandhaltungsaufwand	€	-																		
Instandsetzungsaufwand	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00	-€	1.500,00
Jahresmiete	€	3.600,00	€	3.676,32	€	3.754,26	€	3.833,85	€	3.915,13	€	3.998,13	€	4.082,89	€	4.169,44	€	4.257,84	€	4.348,10
EST- Bemessungsgrundlage Vermietung	€	667,52	€	758,18	€	850,60	€	944,81	€	1.040,86	€	1.138,78	€	1.238,61	€	1.340,39	€	1.444,15	€	1.549,94

EST-Belastung

Variante 50% - Progression

Basiseinkommen	€	65.000,00
EST-Belastung	€	22.735,00

Berücksichtigung-Vermietung	€	65.667,52	€	65.758,18	€	65.850,60	€	65.944,81	€	66.040,86	€	66.138,78	€	66.238,61	€	66.340,39	€	66.444,15	€	66.549,94	
EST-Belastung	€	23.068,76	€	23.114,09	€	23.160,30	€	23.207,41	€	23.255,43	€	23.304,39	€	23.354,31	€	23.405,19	€	23.457,08	€	23.509,97	Summe
Steuerbelastung	-€	333,76	-€	379,09	-€	425,30	-€	472,41	-€	520,43	-€	569,39	-€	619,31	-€	670,19	-€	722,08	-€	774,97	-€ 5.486,93

Variante 5 Jahre keine steuerpflicht (bis Studienende)

Veranlagung zum Zeitpunkt der Erlangung der Volljährigkeit (bis zum Ende des Studiums keine Steuerpflicht)

Basiseinkommen n. 6.J.	€	30.000,00
EST-Belastung	€	7.270,71

Berücksichtigung-Vermietung	€	667,52	€	758,18	€	850,60	€	944,81	€	1.040,86	€	1.138,78	€	1.238,61	€	1.340,39	€	1.444,15	€	1.549,94	
EST-Belastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	7.762,83	€	7.805,97	€	7.849,95	€	7.894,79	€	7.940,51	Summe
Steuerbelastung	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-€	492,12	-€	535,26	-€	579,24	-€	624,08	-€	669,80	-€ 2.900,49

[illegible][illegible]